Annexe à la délibération

REÇU LE :
- 2 MARS 2020
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la Commune.

B - Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

1/ Des avis favorables sans remarque ou n'appelant pas de réponse particulière.

- De la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS), en date du 25 mars 2019.
- De la part de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), en date du 25 février 2019.

La Commune de Fonsorbes, dans une délibération reçue en Mairie le 08 juillet 2019 (hors délai) donne un avis favorable à la 1ère révision du PLU de Seysses.

2/ Des avis favorables avec observations pour lesquels sont présentées les réponses apportées par la mairie de Seysses.

- *La Direction Départementale des Territoires (DDT) dans son avis rendu le 10 mai 2019, émet un avis favorable sur le projet de PLU, assorti de réserves et d'observations qui ont été analysées et prises en compte par la Commune :*

1. Un scénario de développement résidentiel dont l'ambition doit poursuivre la diversification des logements et favoriser la mixité sociale

(a) Justifier le scénario de développement résidentiel retenu

-La commune se fixe comme objectif d'accueillir 3 000 habitants supplémentaires sur la période 2012 - 2030, soit l'atteinte d'une population comptant environ 10 000 habitants à l'horizon 2030 (hors population carcérale), ce qui impliquera un rythme de production annuelle de 100 nouveaux logements.
Dans les faits, si une dynamique de construction est enclenchée depuis 2012 avec la réalisation ou la programmation de près de 600 logements (soit 86 logements par an), il ressort un solde de programmation de 1 300 logements dans la commune pour la prochaine décade (2020 - 2030), ce qui revient à un rythme plus soutenu de **118** logements. **Cet effort de construction doit être mis en perspective avec les dynamiques précédentes et mérite à ce titre davantage de justification.**
Réponse de la Commune :
Le scénario de développement retenu est issu d'une analyse préalable réalisée dans le cadre du diagnostic. Trois scénarios d'évolution démographiques ont été étudiés à partir d'hypothèses : hypothèse 1/basse (volontariste-), hypothèse 2/au fil de l'eau et hypothèse 3/haute (volontariste+). Cette dernière est celle choisie, elle prévoit une croissance démographique de +2% par an entre 2012-2030 : un gain démographique de 2959 habitants et une production de +1900 logements soit env. 100 logements /an.

Cette évolution est compatible avec le SCOT qui prévoit entre 940 et 1130 logements de production de logements à l'échelle de l'intercommunalité du Muretain, elle est également compatible avec le projet du PLH en cours de révision qui prévoit environ 100 logements/an (donnée en cours d'étude).
Par ailleurs, Seysses est un pôle attractif dans le Muretain, situé pour une grande partie (autour du cœur de bourg) sur un axe de « ville intense » au SCoT, relativement bien desservi, tout développement sur cet axe de « ville intense » sera privilégié.

La programmation de 1300 logements dans la commune pour la prochaine décade (2020-2030), affiche effectivement un rythme de construction de 118 logements/an qui peut paraître un peu soutenu. En réalité, ce rythme sera probablement plus bas, car les 2/3 des développements à venir sont localisés dans les zones urbaines avec beaucoup de potentiel de renouvellement ou d'intensification qui peut parfois tarder à se mettre en place, notamment dans le diffus (hors OAP).

-Par ailleurs, il est attendu que le rapport précise comment l'objectif de construction de 1 900 logements a été défini : part des logements répondant aux besoins engendrés par l'accueil de nouvelles populations de celle liée au desserrement.

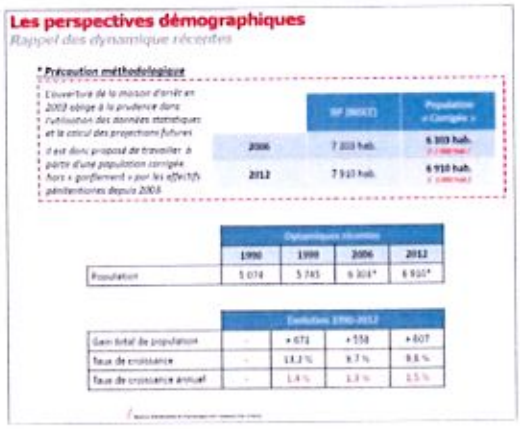
Enfin, la taille des ménages retenue de 2,1 personnes par foyer apparaît en deçà des perspectives observées dans l'agglomération toulousaine.

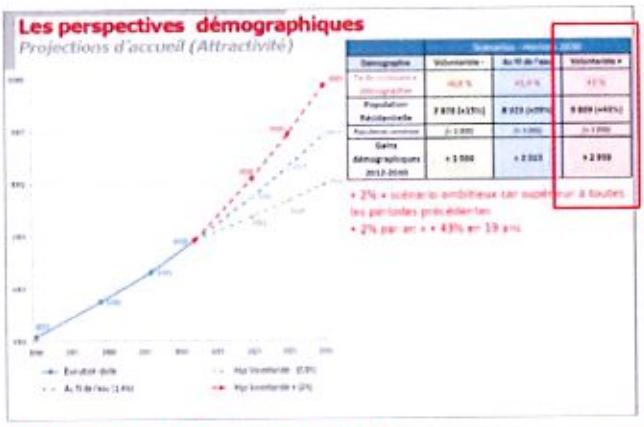
De fait, un recalage des besoins en logements apparaît nécessaire compte-tenu de la tendance précédente (2012-2018) et des hypothèses retenues vis-à-vis du desserrement des ménages.
Réponse de la Commune :
L'objectif des 1900 logements et des hypothèses retenues vis-à-vis du desserrement des ménages a été mis en place dans le cadre de l'élaboration du diagnostic/enjeux du PLU. La taille des ménages retenue à l'horizon 2030 est bien de 2,2 comme mentionnée ci-dessous (et non pas 2,1 comme mentionnée par erreur au tableau p340 du rapport de présentation et qui sera rectifiée)

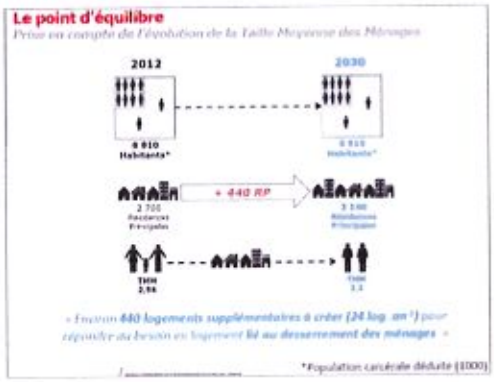
Base de calcul du potentiel de 1900 logements

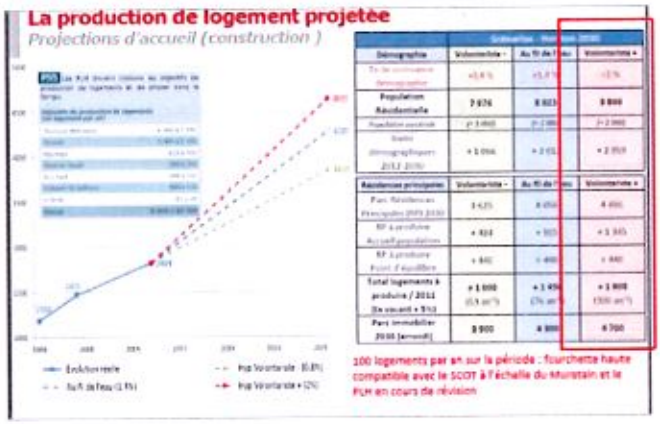
	2012	**2030**
Population (hors pop. carcérale)	6 910	**10 000**
Taille des Ménages	2,56	**2,2**
Constructions nécessaires au desserrement des ménages	----	**440 env.**
Constructions pour l'accueil de nouvelles populations	----	**1 350 env.**
Total logements à produire (Taux de vacance = 5%)	----	**1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

Les 3 scénarios d'évolution démographiques et de logement (extrait des documents de diagnostic)









(b) <u>Un enjeu important de diversification de l'offre en logements</u>

-Le diagnostic fait état d'un parc immobilier peu diversifié, avec une surreprésentation d'habitat individuel (84 % du parc de logements) constitué de grands logements (80 % de T4 et plus).

Néanmoins, le diagnostic n'apporte pas d'éléments quantitatifs sur l'offre de logements à produire (taille, part de location) qui vise à s'assurer, d'une part, une réponse satisfaisante aux besoins en logements induits par les évolutions démographiques et, d'autre part, contribuer au renouvellement et à la diversification de la population.

<u>Réponse de la Commune :</u>

Le diagnostic fait bien état des enjeux de diversification de l'offre de logements à prendre en compte dans les programmations futures :

<u>Extrait du Rapport de présentation</u>

<u>page 75 du RP</u> : *Ces phénomènes de vieillissement et le renforcement des ménages à personne seule ou couples sans enfants, vont générer des besoins nouveaux à anticiper :*

- De nouvelles typologies de logements à prendre en compte dans les projets : plus de diversité dans les tailles, plus de locatif... ;

<u>page 84 du RP</u> : *Face aux tendances socio démographiques observées précédemment, la part très limitée, des petits logements et des logements de taille intermédiaire, dans des formes d'habitat diversifiées, ne permet pas de répondre aujourd'hui à la demande des personnes seules*

ou vieillissante et des jeunes ménages.
Des enjeux de rééquilibrage de l'offre sont posés ainsi pour répondre à cette nouvelle demande de population.

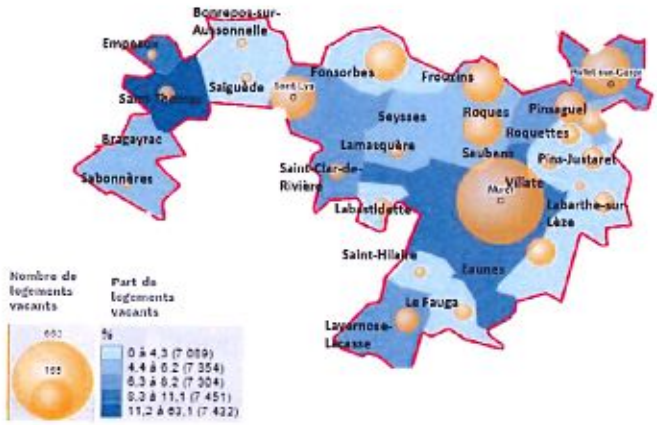
La volonté de la collectivité est d'aller vers plus de maîtrise des opérations d'habitat à venir pour assurer notamment cette diversification de l'offre.

D'autre part, la collectivité de Seysses est en attente d'orientations plus fines du PLH (en cours de révision à l'échelle du Muretain agglo.) qui devra apporter des réponses quantitatives et qualitatives à la programmation future du logement sur la commune.

-Par ailleurs, au vu de la vacance effective de logements (6,2 % soit 199 logements), une **analyse complémentaire semble opportune afin de mieux qualifier cette vacance et de la localiser dans le but de déceler tout phénomène de concentration et d'identifier les conditions de leur réinvestissement en cas de vacance durable.**
<u>Réponse de la Commune :</u>
La vacance présente sur le territoire de Seysses ne recouvre aucun phénomène de concentration ou de vétusté de nature à le prendre en compte comme problématique. Il s'agit, d'un phénomène d'attente (non durable) qui se produit lors des transactions de l'immobilier (temps des formalités pour les successions, ...).
Comme désigné sur cette carte de l'agglomération du Muretain, la vacance concerne majoritairement des biens neufs, elle est à mettre en relation avec le phénomène de rotation.

<u>Carte extraite du diagnostic du PLH 2018 (révision en cours)</u>

Nombre et part de logements vacants en 2013 – INSEE 2013



La vacance concerne majoritairement des biens neufs : près des deux tiers des logements vacants ont été construits après 2000 ou entre 1975 et 1981. Ceci est à mettre en lien avec la forte tension sur le Muretain Agglomération : la vacance est assez liée à la rotation des locataires ou des propriétaires dans les logements.

(c) <u>Préciser les perspectives de développement de la mixité sociale</u>
.....
-La commune inscrit au deuxième axe de son PADD la poursuite de développement de logements sociaux et le décline dans son règlement, dans les zones Ua, Ub, Uc et AU, par l'obligation de réaliser 30 % de LLS pour toute opération de plus de 5 logements (ou 400 m² de surface de plancher totale).
Néanmoins, la trajectoire de production de LLS envisagée n'apparaît pas suffisamment justifiée quant à la suffisance du taux et la répartition de la typologie des LLS souhaitée.
.....
Ainsi, si le respect de l'objectif de 20 % d'ici 2025 semble difficilement atteignable en l'état (car il conduirait à une réalisation de 63 % de LLS), **il convient de mobiliser l'ensemble des outils**

opérationnels (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, majoration de volumes constructibles, portage foncier via l'établissement public foncier, etc.) pour sécuriser la réalisation des LLS prévue, voire conditionner un taux supérieur au 30 % prévu pour certaines opérations. Par exemple, une modulation du taux de réalisation de LLS en fonction des opérations (avec des taux bien supérieurs à 30 % dans des secteurs appropriés) permettra de réduire l'écart d'objectif d'ici 2025 tout en permettant des opérations réalistes et viables économiquement.

La commune pourra s'appuyer sur les éléments d'analyse et d'illustration complémentaire transmis en annexe 1.

Réponse de la Commune :

L'objectif de 20 % de LLS d'ici 2030 est effectivement difficilement atteignable, comme précisé, toutefois la commune remplit bien les efforts demandés et mobilise tous les moyens pour arriver à atteindre les objectifs triennaux.

L'Objectif triennal 2017-2019 est de 118 LLS

Au 31 décembre 2018 : 195 LLS

Donc excèdent de 77 LLS à reporter sur le triennal 2020-2022 qui devrait porter au total sur 150 LLS à financer.

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

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

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

Parallèlement, la commune anticipe les programmations à venir après 2022, *elle prévoit de mobiliser un taux supérieur à 30% pour certaines opérations où elle aura une meilleure maîtrise sur les projets d'aménagement.*

Ces fonciers concernent trois grands sous-secteurs avec un périmètre d'attente situés dans le centre-ville el la zone AU0 au Sud de développement à terme.

En effet, ces territoires porteront l'essentiel du développement maîtrisé par la commune sur la période 2020-2030.

Ces territoires sont aujourd'hui « en attente » ou fermés à l'urbanisation pour AU0. L'enjeu est de pouvoir mettre en place une réflexion préalable sur ces fonciers, (en priorité sur les fonciers en périmètre d'attente du centre-ville) sur les aspects urbains, paysagers, mobilité ainsi que sur les aspects programmatiques (typologie/diversité de logements, phasage dans le temps...) afin de pouvoir mesurer, dans ces développements, notamment la part de mixité sociale, qu'on peut accueillir, dans une vision de projet global anticipé et maîtrisé. Ces projets se traduiront par des futures OAP.

Les secteurs de mobilisation

Les secteurs de mobilisation à terme de mixité sociale renforcée pour la période 2022-2030

(Les périmètres d'attentes et la zone AU0 Sud)

2. Une politique assumée en faveur d'une modération de la consommation d'espace

.....

-Située en territoire de ville intense du SCoT, cette zone **AU0** de **20** ha constitue la zone de développement futur prioritaire de la commune pour l'accueil d'habitat, d'équipement et de service, en continuité sud du cœur de ville et doit permettre l'accueil de **700** logements selon les densités cibles du SCoT (35 logements/ha). **Ainsi, la logique poursuivie par la commune** de **restituer aux zones agricoles et naturelles des zones à urbaniser de long terme (post 2030) aurait pu également s'appliquer sur ce secteur dont seule la moitié est nécessaire pour accueillir les logements résiduels.**

Par ailleurs, il est attendu que le rapport précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (à partir d'un pourcentage de logements réalisés en intensification par exemple).

Réponse de la Commune :

La commune ne souhaite pas la restitution aux zones agricoles et/ou naturelles d'une partie de la zone AU0 (post 2030), même si une partie de ce foncier est vouée à être urbanisée après 2030, car elle vise à mettre en place un projet global avec une vision d'ensemble de cette zone. Cette étude globale de la zone permet d'avoir une cohérence en terme de développement urbain, paysager en terme de déplacements et de programmation de l'habitat et des services nécessaires pour les besoins de cette zone. À partir de cette vision globale, le projet sera mis en œuvre avec un phasage (en cohérence avec le SCoT), lequel phasage se traduira dans une orientation d'aménagement et de programmation globale affichée (OAP).

Par ailleurs, à ce stade, il est difficile de mettre des conditions chiffrées (en pourcentage) d'ouverture de la zone AU0 dans le rapport de présentation. La commune engage une étude de centre-ville intégrant le potentiel des fonciers en périmètre d'attente (env. 9 ha) qui constituera le gisement le plus important en intensification à venir. Cette étude devra aboutir à des propositions sous forme de projet urbain et de programme par secteurs (en vue d'OAP). Ces éléments de programme global vont permettre de mesurer le potentiel d'accueil futur et les capacités « d'absorption » de la commune au regard des équipements. Il sera ainsi proposé, si besoin, un phasage de ces secteurs et de la zone AU0, en conséquence.
Dans tous les cas et en lien avec l'article L153-38 du CU, la commune devra justifier au moment de l'ouverture de la zone AU0 dans une délibération des conditions fixées en lien les secteurs en OAP du centre-ville principalement.

-Concernant les secteurs d'attente de projet global en centre-ville, une démarche de type « bourg-centre » pourrait constituer un levier intéressant à mobiliser, en termes d'étude et d'identification d'actions portant à la fois sur la qualification des espaces publics et les opérations d'habitats d'ensemble visant à renforcer la cohérence du cœur de ville et la bonne articulation des différents secteurs. Ce programme urbain pourra alors être décliné dans une future OAP lors d'une prochaine modification du PLU.

Réponse de la Commune :

Avis favorable : La commune engage effectivement une étude de centre-ville globale en vue de permettre une réflexion urbaine cohérente de l'évolution de ces fonciers.
Cette étude devra aboutir à des OAP qui seront traduites dans une prochaine procédure de modification de PLU.

3. Garantir la qualité urbaine des aménagements

(a) Un parti d'aménagement pertinent décliné dans les OAP mais qui peut manquer d'illustrations

Le projet de PLU retient 6 secteurs d'aménagement faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) - 4 modifiées et 2 nouvelles :

.....

Telle que modifiée, l'OAP n°1 du lac de la Piche affiche davantage la vocation naturelle du site et illustre mieux les ambiances champêtres souhaitées. **Des illustrations complémentaires sur des exemples d'espaces paysagers auraient pu venir compléter utilement cet OAP quant aux ambitions de la commune concernant la valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus des gravières.** Les essences locales souhaitées pour les plantations des nouveaux aménagements auraient pu par ailleurs être précisées, en complément de l'annexe 4 du règlement, relative aux recommandations en termes de plantation : adaptation au terrain et au climat, identité locale et paysagère, rustiques et résistantes aux maladies, économes en arrosage, en engrais et en traitements, et surtout alliées de la faune sauvage. À noter qu'un catalogue des espèces locales labellisées est disponible sur le site de la fédération des conservatoires botaniques nationaux (www.fcbn.fr).

Réponse de la Commune :

La valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus du site des anciennes gravières du lac de la Piche devront être définis plus précisément par une étude spécifique faisant intervenir un écologue dans la cadre de l'élaboration du projet d'aménagement, avec le porteur de projet.

Il est proposé de compléter l'OAP par cette mention de rappel dans le texte « d'exigence d'écologue »

Cette demande d'intervention d'un écologue lors de l'élaboration du projet est également proposée par la CDPNAF (voir ci-après).

-L'OAP n°4 est modifiée afin d'intégrer d'une part le futur équipement public scolaire dans le périmètre et d'autre part de réserver un espace vert d'intérêt collectif paysager. **Compte-tenu de l'intégration d'un nouvel équipement public scolaire, la modification de l'OAP aurait pu être le vecteur d'une nouvelle réflexion sur les espaces de transition entre l'habitat et l'équipement projeté ainsi que sur les maillages et l'identification de zones de stationnement mutualisé.**

Réponse de la Commune :

La zone AU est déjà urbanisée, (opération Link City en cours de finalisation), ainsi, la transition et le maillage avec le quartier d'habitat se fera au moyen du chemin du château qui sera à réaménager.

Le projet du groupe scolaire est une opération qui sera maîtrisée par la collectivité en tant que maître d'ouvrage. Ce projet fera l'objet d'une consultation d'architectes, permettant de garantir un projet qualitatif et d'une bonne insertion du projet dans ce site.

-L'OAP n°5 sur le hameau des Aujoulets vise à contenir l'urbanisation de ce secteur en anticipation de la mutation des fonciers et en incitant à la mutualisation des accès et des voiries. Compte-tenu de son éloignement du centre-ville, ce secteur est destiné à ne recevoir que de l'habitat individuel. L'OAP aurait pu par contre identifier la densité cible pour chacun des sous-secteurs.

Réponse de la Commune :

La commune est favorable et propose l'intégration d'une densité pour chacun des sous-secteurs équivalente à une densité maximale : 10 logements/ha, en cohérence avec le règlement (lequel règlement est en cohérence avec le SCoT qui recommande 10 logts/ha au maximum en territoire de développement mesuré hors noyau villageois).

-Enfin, **l'OAP n°6** sur la zone AUpublic destinée à l'accueil du futur collège identifie bien l'enjeu de gestion de franges au contact de la zone agricole, dans le but de marquer une frontière forte à l'urbanisation. Toutefois, des illustrations permettraient de mieux exprimer les attentes de la commune sur le traitement de ces franges.

Réponse de la Commune :

Le projet de collège est déjà très avancé par le Conseil Départemental, avec un concours déjà lancé et des propositions en cours actuellement, le choix devra intervenir de façon imminente. La commune, en conseil avec l'agence l'aua/T, veillent dans le choix du projet, à une bonne intégration au site et au traitement des franges avec les espaces agricoles, tes que mis dans l'OAP.

(b) Développer les conditions propices au développement des modes actifs

En lien avec les conclusions de ce schéma directeur, une OAP thématique relative aux déplacements sur l'ensemble du territoire communal doit pouvoir compléter utilement votre PLU lors d'une prochaine évolution du document.

Réponse de la Commune :

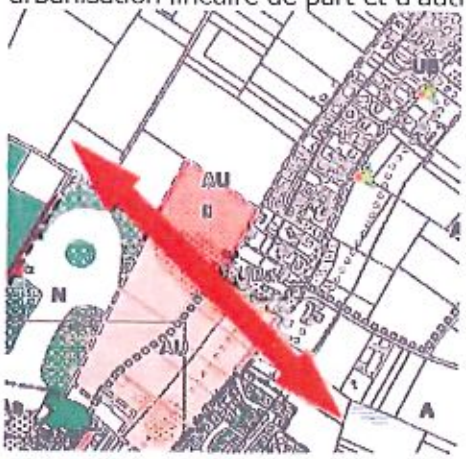
Proposition retenue : OAP thématique à mettre en place dès que l'étude du schéma directeur est finalisée et validée à l'échelle du Muretain (à venir dans une prochaine procédure PLU).

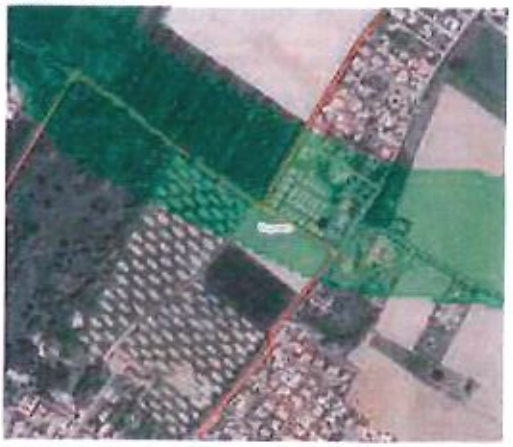
4. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine environnemental

(a) Lutter contre la fragmentation du territoire agricole

Le SCoT GAT identifie sur la partie nord-est du territoire communal une continuité écologique à maintenir et à renforcer, correspondant à des milieux ouverts de plaine agricole.

Or, l'aménagement des abords du château d'eau sur les zones UBa et AU est venu fermer l'une des dernières coupures à l'urbanisation de l'axe Seysses-Frouzins sur lequel s'est développée une urbanisation linéaire de part et d'autre de la RD 15.



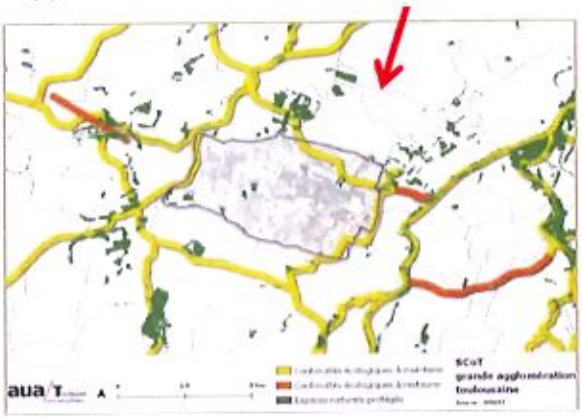


Ainsi, pour rétablir cette continuité, le règlement graphique identifie un axe privilégié un peu plus au nord bien que celle-ci ne soit pas totalement assurée du fait d'une urbanisation à l'ouest de la RD 15. La parcelle à l'ouest de la RD 15 est concernée par une servitude liée aux canalisations de gaz tandis que le règlement prévoit des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit en interdisant toute nouvelle construction. **Il convient de reclasser la parcelle AB155 en zone agricole afin de renforcer le caractère inconstructible de l'ensemble de celle-ci.**

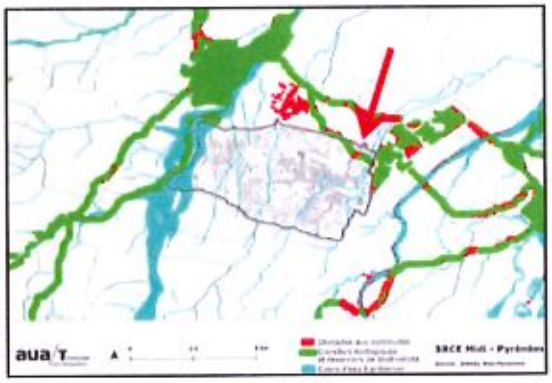
Réponse de la Commune :

La commune a inscrit réglementairement cette continuité écologique, en s'adaptant au mieux au contexte territorial marqué par des obstacles comme le souligne le document du SRCE. En effet, l'inscription aux documents supra communaux, de ce potentiel écologique (si avéré) traduit une « incohérence » avec la réalité territoriale, puisque cette continuité écologique traverse une zone urbanisée tout le long de la RD15.

La continuité écologique au SCoT approuvé



La continuité écologique au SRCE Midi Pyrénées



Toutefois, la commune a veillé à la traduire au mieux dans le document graphique réglementaire ; par une légende spécifique type corridor inconstructible, ceci est complété par des prescriptions dans le règlement écrit précisant le caractère inconstructible de la parcelle AB 155 (en sachant qu'au sud de la RD 15, le caractère inconstructible n'est pour l'instant pas atteint puisque des constructions existent).

Extrait du règlement

- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :

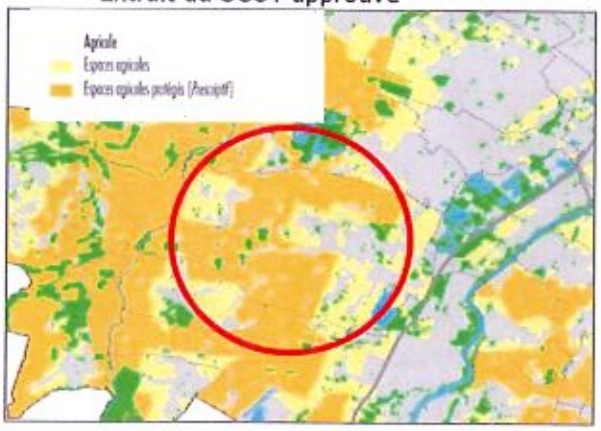
Sont interdits :

- **En zones A et N** : toute construction est interdite
- **En zone UB (parcelles concernées par la continuité écologique) sont interdits :**
  - Toute construction nouvelle, les extensions et les annexes à l'habitat sont limitées à 20 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les clôtures doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits). Les espaces libres des parcelles concernées par le corridor écologique doivent être végétalisées au mieux.
  - Les défrichements à nus des berges et la destruction de la ripisylve.
  - Les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...).

Ainsi, la commune estime que le classement de la parcelle nord de la RD 15 en zone agricole, n'est pas approprié, car cette parcelle enclavée et trop enserrée entre habitations n'a pas vocation à recevoir des cultures (risque de nuisances de l'activité agricole avec l'habitat pavillonnaire trop proche). Si l'enjeu est l'inconstructibilité, le règlement tel que rédigé, ne permet aucune construction.
Sa vocation est plutôt, à être un espace tampon, à paysager, entre l'habitat existant et la zone agricole.

-Par ailleurs, malgré les observations déjà formulées dans le cadre de l'avis d'étape sur le PADD le 20 juillet 2017, celui-ci ne précise pas la vocation principale attendue des grandes continuités agricoles à maintenir identifiées dans son troisième axe : lieux de développement de l'activité agricole ou secteurs constitutifs de la trame verte et bleue. **Ainsi, en fonction des enjeux, les espaces agricoles identifiés comme assurant des fonctionnalités écologiques avérées auraient dû pouvoir faire l'objet de mesures d'inconstructibilité adaptées au règlement par un zonage spécifique de la zone agricole.**
Par ailleurs, cette réflexion relative à la qualification des espaces agricoles aurait permis de compléter le maillage nord-sud des continuités écologiques identifiées le long du réseau hydrographique par un axe est-ouest.
Réponse de la Commune :
Le classement des espaces agricoles dans le PLU, s'appuie sur les données du SCoT principalement qui ne qualifie en aucun cas les fonctionnalités écologiques de ces espaces mais identifie leur niveau de protection au regard de la pression urbaine.

Extrait du SCOT approuvé



Le travail de distinction entre espaces agricoles lieux de développement de l'activité agricole ou secteurs constitutifs de la trame verte, c'est-à-dire des espaces pouvant assurer des fonctionnalités écologiques avérées, nécessite une expertise spécifique type écologique, non existante à ce jour et qui ne relève pas d'un enjeu strictement communal.
Cette étude pourrait être mise en place à l'échelle du SCoT pour compléter et étoffer l'argumentaire de la protection des « espaces agricoles protégés ». Ainsi, la commune pourrait s'appuyer sur ces éléments pour les retranscrire, faire une distinction des espaces agricoles en privilégiant un zonage spécifique avec un règlement adapté faisant l'objet de mesures d'inconstructibilité plus radicale. Toutefois, il est rappelé que la zone agricole est une zone non constructible au titre des articles R 151-22 et R151-23 du CU.

-Enfin, le règlement préconise un aspect paysager dominant des clôtures en zones naturelles (doublage ou composition de haies ou d'arbustes paysagers). **Il convient de préciser également que ces clôtures puissent être transparentes pour la petite faune également en interdisant par exemple les murs bahuts et autres types de clôtures non perméables.**
Réponse de la Commune :
Proposition retenue par la commune

(b) Une volonté de prise en compte des milieux aquatiques mais avec des enjeux à actualiser

La commune de Seysses présente un réseau hydrographique et un réseau de canaux qui maillent le territoire. Le règlement graphique identifie à ce titre ces différents cours d'eau comme des espaces à protéger et à renforcer au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. **Afin d'aller plus loin, une OAP « trame verte et bleue » serait un outil approprié pour communiquer sur les aménagements éventuels nécessaires à la valorisation de ces milieux, en fonction des enjeux naturels identifiés** (perméabilité des revêtements, éclairage limité et adapté, etc). À ce titre, le projet d'OAP « trame verte et bleue » de la commune de Pinsaguel jointe est intéressante sur l'utilisation des cours d'eau comme support de mobilité.

Réponse de la Commune :

La commune, à ce stade très en amont, du projet de valorisation de la TVB, souhaite plutôt mettre en place des dispositions réglementaires lui permettant de préserver l'avenir. Ainsi, des mesures réglementaires « de précaution » sont prescrites de type : préservation de recul, des dispositions pour la préservation des espaces végétaux et des plantations etc...

L'objectif est de pouvoir, ultérieurement, réfléchir dans le cadre d'un projet intercommunal à l'échelle du Muretain agglo sur un vrai projet de valorisation de la trame verte et bleue, fédérateur des territoires, qui permettrait de mettre en place un projet de territoire et par conséquent une OAP globale, avec une réflexion sur la mise en œuvre et sur le foncier.

-Le règlement graphique identifie un secteur à forte potentialité de zones humides au sud de la commune, fondé sur le travail d'inventaire du Conseil Départemental. Ce travail, finalisé en 2016, a permis d'identifier trois zones humides sur la commune. **Il convient donc de prendre en compte ces dernières données dans le règlement graphique et de décliner des mesures opérationnelles ad hoc afin d'en assurer leur protection** (par exemple les identifier dans un zonage naturel spécifique qui interdit notamment les affouillements et exhaussements).

Réponse de la Commune :

Le Conseil Départemental dans son avis par mail nous a précisé les éléments suivants : « En effet, le Conseil départemental de la Haute-Garonne a réalisé un inventaire des zones humides terminé en 2016. Cet inventaire a une portée informative et non réglementaire. Il reflète l'état des connaissances actuelles mais ne se veut pas exhaustif. Ces données sont également amenées à évoluer, compte tenu des critères utilisés selon la méthodologie commune Adour-Garonne ».

La commune propose donc de supprimer la traduction réglementaire de la zone humide du DGR et de mettre en place une cartographie des zones humides actualisée, intégrée en annexe du PLU en document d'information, comme demandé par le Conseil Départemental.

(c) Un besoin d'illustration des enjeux paysagers

-Afin de préserver des points de vue remarquables sur l'église, la plaine de la Garonne et la rupture de pente, la commune a identifié sur le document graphique des percées visuelles à protéger. Toutefois, les dispositions communes du règlement écrit sur ce sujet ne mettent pas suffisamment en lumière le degré d'exigence souhaité par la commune. En complément, et dans le but de conforter l'armature paysagère de Seysses, une OAP spécifique adossée de grands principes pourrait être proposée sur ce volet.

De façon générale, les règles applicables au site d'intérêt paysager pourraient être accompagnées de représentations illustratives, ce qui faciliterait son interprétation au moment de l'étude des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Réponse de la Commune :

Pour aller plus loin sur la préservation des points de vues, il faudrait une étude spécifique beaucoup plus fine à caractère patrimonial et paysager qui permettra d'établir des cônes de vision.

En l'absence de cette étude, le PLU a néanmoins réalisé une 1ère approche en recensant tous les points de vues intéressants au regard du patrimoine et indiquer de façon globale une vigilance

à avoir au niveau des permis de construire pour qu'aucune construction potentielle viennent troubler la perception sur les éléments patrimoniaux : une vue sur l'église et plusieurs vues sur la plaine.
Cette vigilance pourrait se traduire par une consultation préalable de services compétents tels que architectes conseils, CAUE, service patrimoine, ... La commune propose de compléter le règlement dans ce sens.
La commune ne souhaite pas réaliser d'OAP, en l'absence d'étude précise, ni d'illustrations qui ne seraient pas adaptées au contexte de Seysses, elle propose plutôt de compléter le règlement par une consultation possible de services compétents.

5. Un développement de l'activité économique à phase en fonction des enjeux intercommunaux

Trois secteurs de développement futur dédiés à l'accueil d'activités économiques restent à ce stade fermés à l'urbanisation.

Ces secteurs constituent des espaces potentiels de développement de la commune dans l'attente d'une stratégie d'ouverture et d'aménagement économique intercommunale visant à structurer l'armature industrielle, artisanale et commerciale de la communauté d'agglomération du Muretain. **Néanmoins, le projet de PLU pourrait d'ores-et-déjà programmer le phasage de l'ouverture de ces zones entre elles (par exemple un aménagement du secteur de Sacareau une fois réalisé ceux contigus à la zone Uéco actuelle).**
Réponse de la Commune :
À ce stade de l'avancement de l'étude en cours à l'échelle intercommunale de la communauté d'agglomération du Muretain, seule l'ouverture de la zone AU0 Eco de Segla est priorisée (en continuité de la zone AU Eco Segla déjà ouverte et urbanisée).
Ce phasage sera précisé dans le caractère de la zone AU0 Eco dans le règlement.

Observations complémentaires

(a) Actualiser le PLU en prenant en compte l'état actualisé de la connaissance du risque issue des études PPRi du Touch aval

- Supprimant toute mention du PPRi Touch aval de 2012 et la remplacer par le PPRi prescrit du 18 juillet 2017 ;
- Corrigeant le règlement à partir des éléments transmis en annexe 2.

Réponse de la Commune :
La suppression à la mention erronée du PPRI 2012 sera faite.
Le règlement ne doit pas retranscrire les règles du PPRI, l'annexe 2 transmise sera mise en annexe 5.3.8. (cartographie des aléas du PPRI et prescriptions).

-Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement, la zone AAL n'est pas concernée par le risque inondation.
Réponse de la Commune :
Suppression à la mention du risque inondation en AAL.

(b) Garantir la compatibilité avec le SCoT GAT1

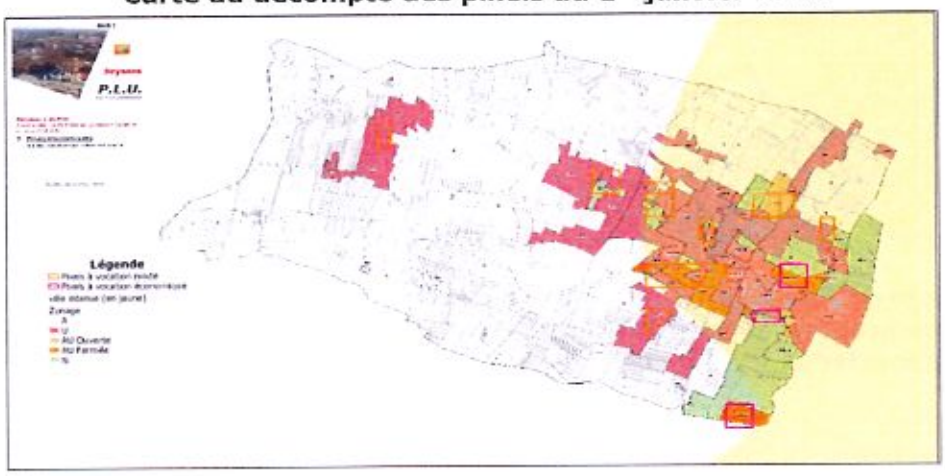
Le SCoT GAT dote la commune de Seysses d'un potentiel d'urbanisation d'environ 8 pixels à vocation mixte et 2,5 pixels économiques. La prescription n°56 stipule qu'en territoire de développement mesuré seule la moitié de ce potentiel peut être mobilisée avant 2020. **À cet égard, l'exercice de redéfinition des zones d'urbanisation à court, moyen et long termes doit être l'occasion de présenter formellement le bilan de consommation des pixels depuis le 1er janvier 2010 et confirmer le respect de cette prescription.**
Réponse de la Commune :
Bilan de la consommation des pixels

La commune dispose au 1er janvier 2018 de 11,5 pixels au total dont :9 pixels à vocation mixte et 2,5 pixels à vocation économique.

Le potentiel de pixels est localisé en majorité en ville intense :

1. *8,5 pixels en ville intense*
2. *3 pixels en développement mesuré*

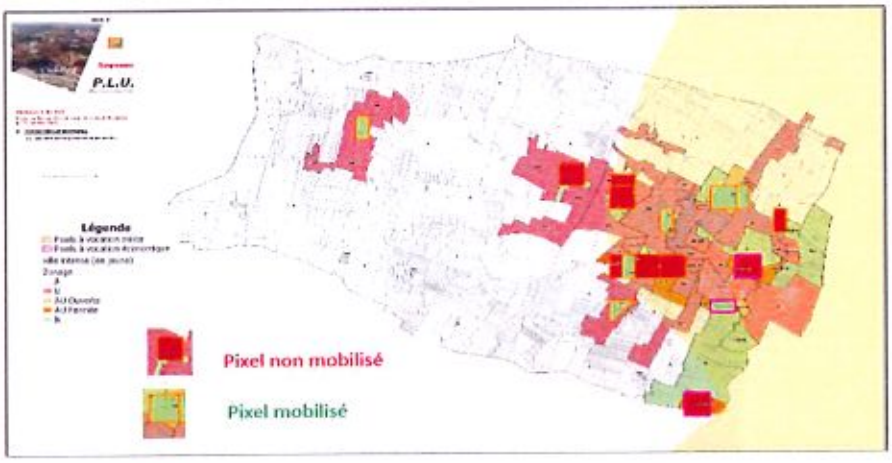
Carte du décompte des pixels au 1er janvier 2018



Mobilisation des pixels /sur ce potentiel total des 11,5 pixels, :

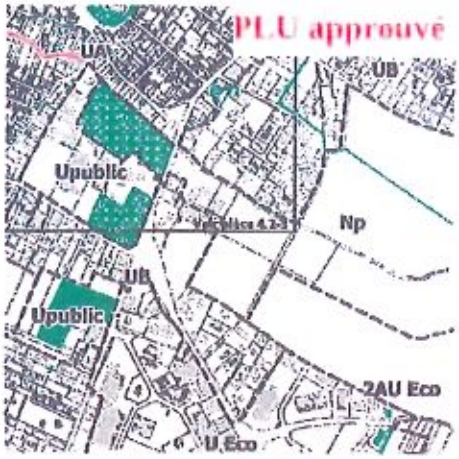
3. **Sont mobilisés (<u>en vert</u>) : 4 pixels dont**
   4. 1 pixel en développement mesuré
   5. 3 pixels en ville intense
6. **Ne sont pas mobilisés (<u>en rouge</u>) : 7,5 pixels dont**
   7. 2 pixels en développement mesuré
   8. 5,5 pixels en ville intense

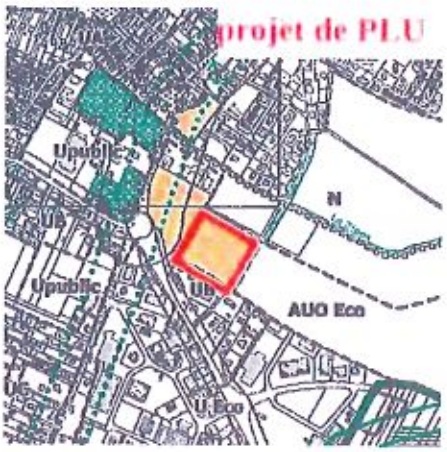
Carte de mobilisation des pixels au 1er janvier 2018



En synthèse
Le PLU mobilise avant 2020 : moins de la moitié du potentiel en développement mesuré soit 1 pixel mobilisé sur 3 potentiels, ceci confirme bien le respect de la prescription n°56 du SCOT.

-L'extension de la zone UB impactée par la servitude de gel de constructibilité attenante à la zone AUOeco doit également faire l'objet d'un transfert de pixel dans la mesure où aucun pixel n'est mobilisable sur ce secteur. À défaut, la parcelle AE13 doit être restituée à la zone naturelle.

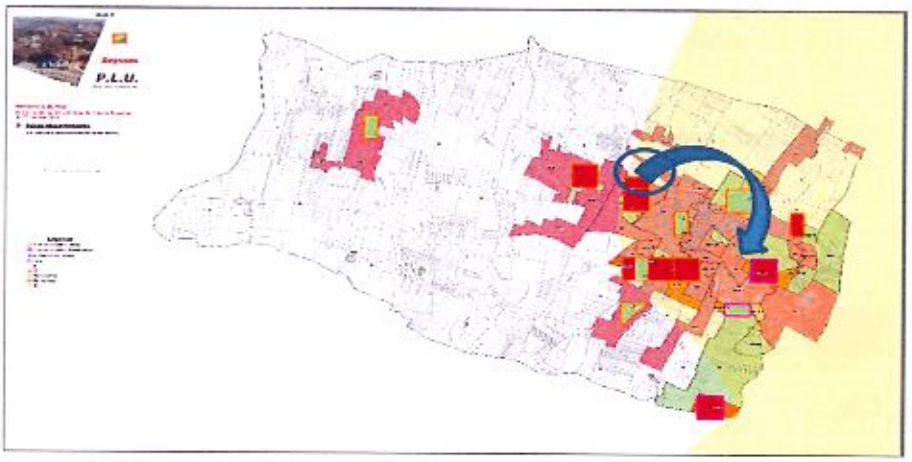


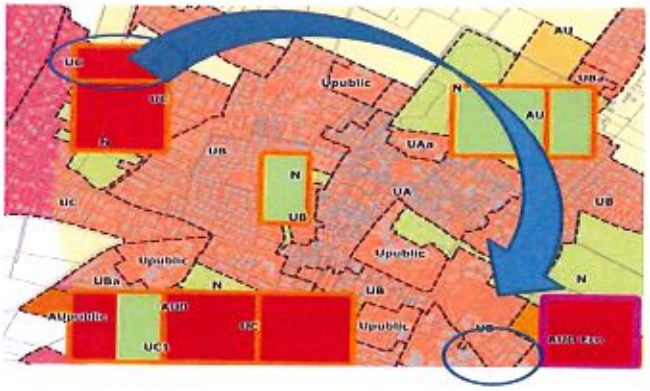


Réponse de la Commune :

La commune propose un transfert de ¼ de pixel de ville intense/en ville intense pour la partie de foncier de 2,5 ha classée en UB

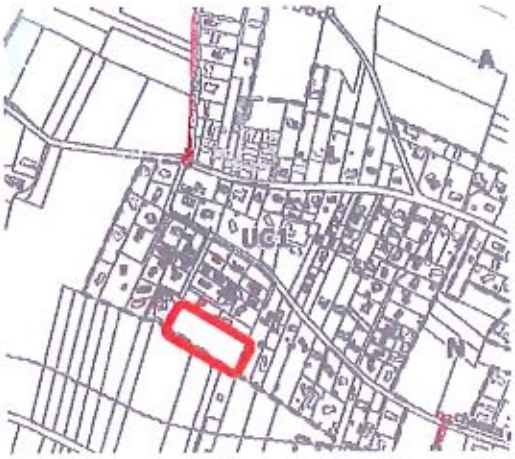
Illustration du transfert de ¼ de pixel





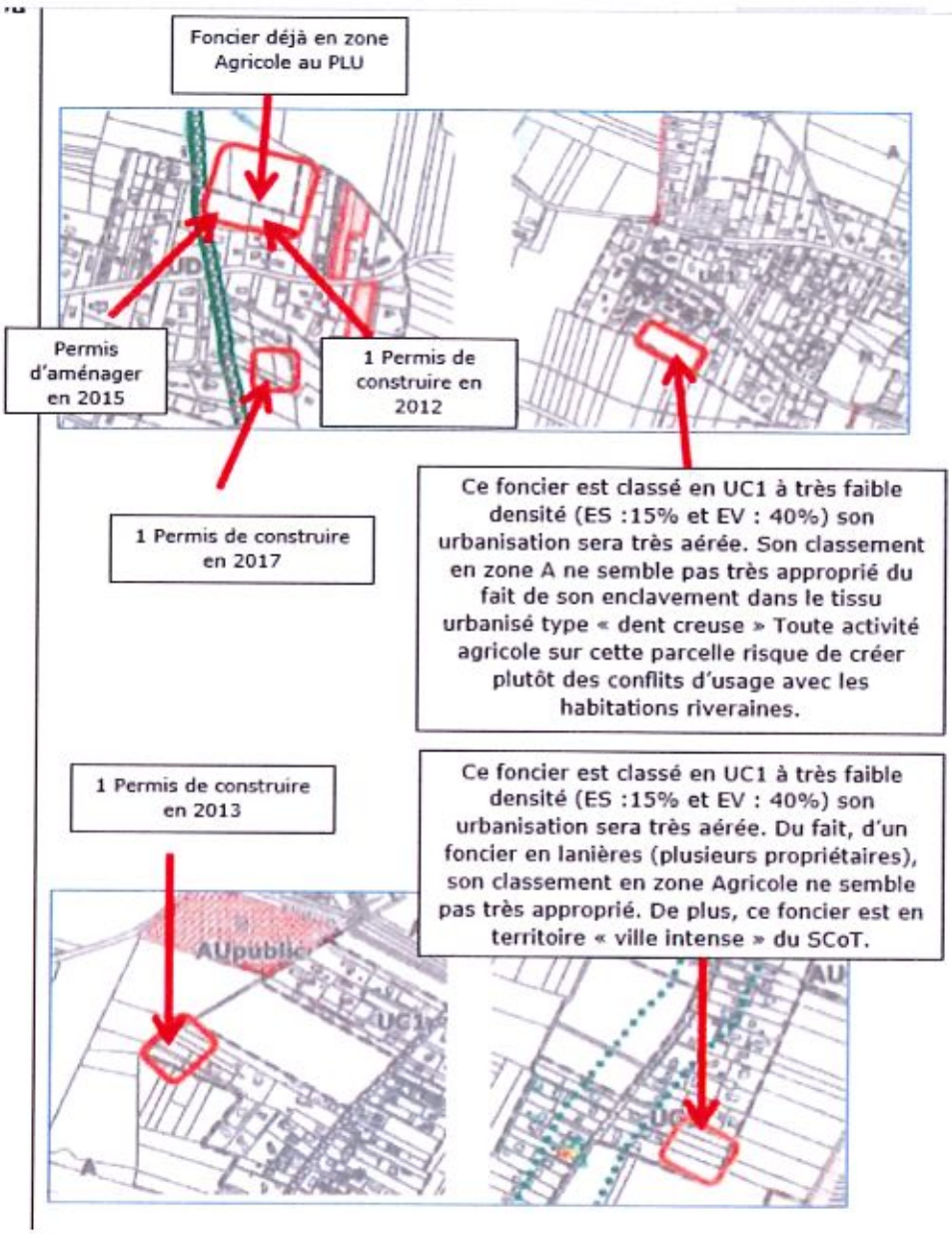
(c) Délimiter la zone urbaine au plus proche du bâti existant

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, certaines zones UC1 et UD devront être délimitées au plus près du bâti existant. **Dans ce sens, les parcelles identifiées hors de la tache urbaine devront être rendues à la zone agricole ou naturelle.**

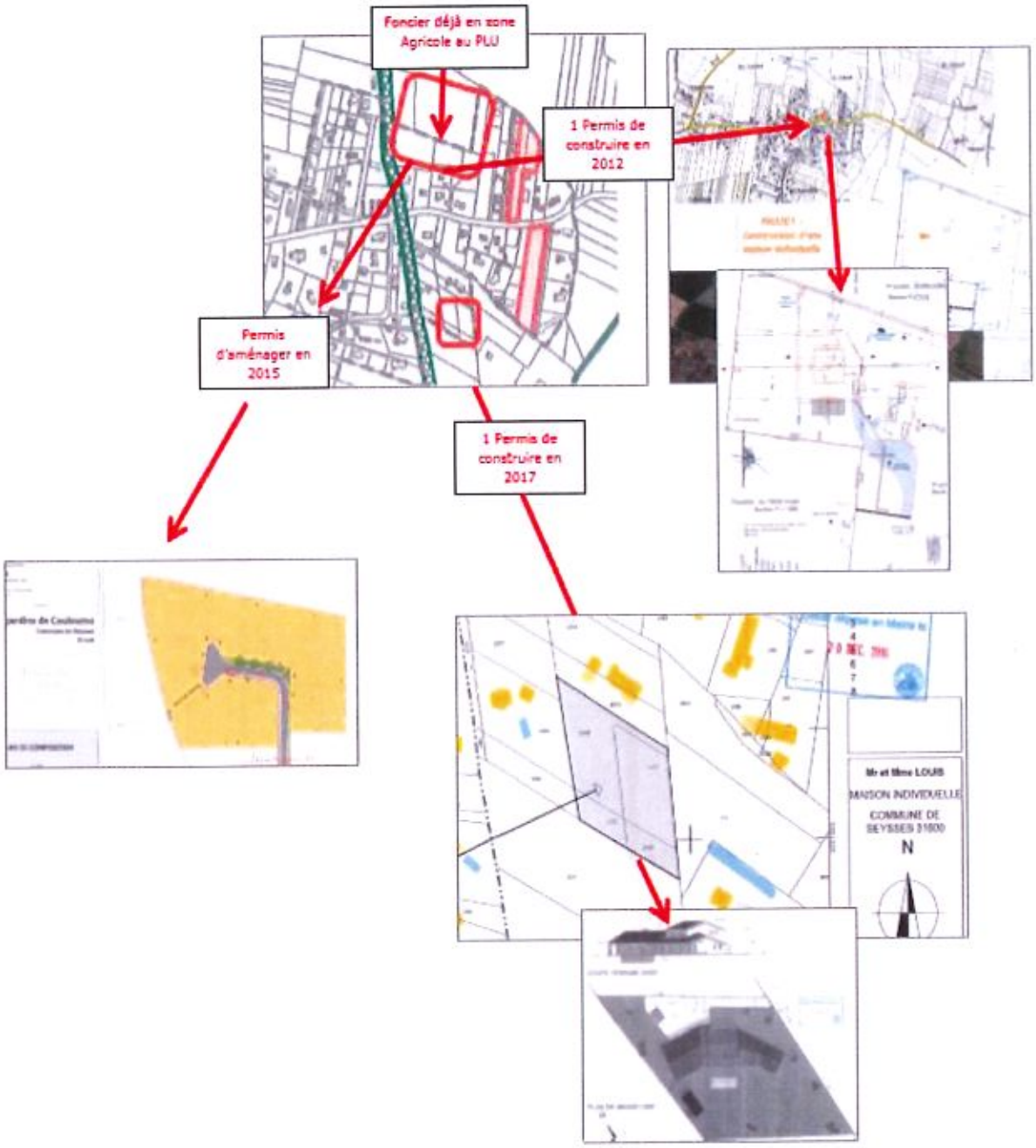


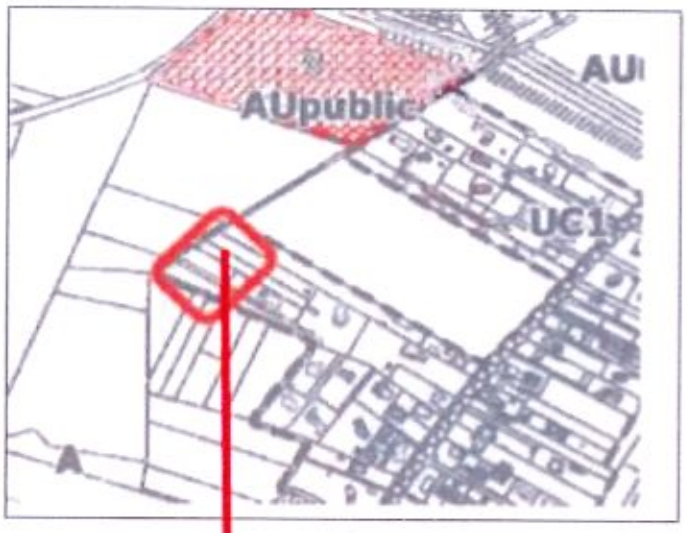
Réponse de la Commune :

Il est précisé qu'une grande partie de ce foncier a déjà fait l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire

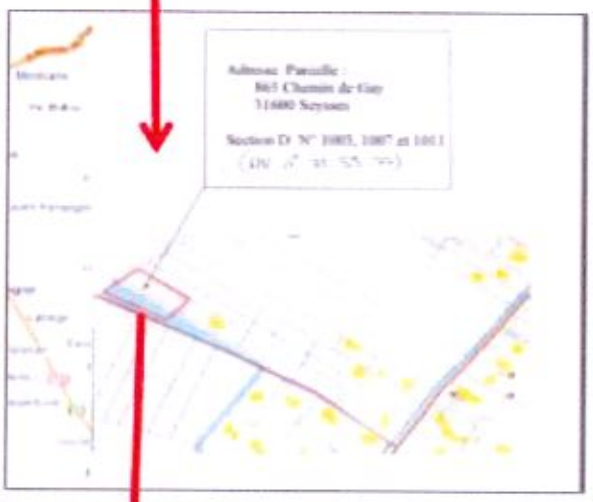


État des fonciers délimités en PC ou PA autorisés





1 Permis de construire en 2013



(d) Préciser et justifier les choix relatifs aux constructions autorisées en zones agricole et naturelle

Si la création ou l'aménagement d'annexes hors activité agricole est une possibilité offerte par le code de l'urbanisme depuis la loi Macron du 6 août 2015, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir de logements supplémentaires. Ainsi, la mention permettant la création de 3 logements au maximum est à supprimer.

Réponse de la Commune :

Avis favorable :la commune supprime la mention permettant la création de 3 logements au maximum dans le règlement.

Pour le sous-secteur N Loisirs (rédaction du chapitre 2.2), il convient de :

- Préciser que les constructions, installations d'intérêt collectif de type restauration au bord du lac (type guinguette, buvette...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher **globale** et/ou d'une emprise au sol,

- Justifier l'autorisation de constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité du site, compte tenu des systèmes d'alarme, de vidéo-surveillance ou autres qui peuvent être mis en place aujourd'hui.

Réponse de la Commune :

Avis favorable : Précision de surface de plancher **« globale »***et/ou d'emprise au sol* **« globale ».**

Justification : Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire, sont également destinées aux personnes dont la présence est nécessaire sur site en continu pour veiller à ce qu'il n'y ait aucune dégradation ni vandalisme et permettre l'entretien du site et des locaux.

(e) Promouvoir les énergies renouvelables

Le PADD encourage dans son troisième axe le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques du bâti en favorisant la rénovation de l'existant. Néanmoins, aucune traduction opérationnelle n'est reportée dans les OAP ou le règlement écrit.

Réponse de la Commune :

La traduction opérationnelle est celle portée par la zone Npv, site majeur à vocation à accueillir un projet de parc photovoltaïque au sol, dont une partie est déjà en cours de réalisation. Ce secteur fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer le projet et de valoriser le site.

(f) Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

Réponse de la Commune :

Les servitudes seront mises à jour.

En synthèse de l'avis

Le projet de PLU établi par Seysses propose un parti d'aménagement ambitieux et cohérent au regard des enjeux de développement durable présentés par la commune. Par ailleurs, la lisibilité du projet communal est facilitée par un document de bonne facture. Une volonté politique de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de diversification du parc de logements par des formes urbaines plus denses est, de plus, à saluer. Certains points méritent néanmoins quelques précisions ou corrections, notamment :

- une justification plus précise du scénario de développement résidentiel permettant de progresser plus nettement vis-à-vis de l'objectif légal de production de logements locatifs sociaux ;

- une traduction réglementaire plus précise quant à la préservation des espaces naturels, en lien avec les enjeux environnementaux fortement présents sur la commune ;
- les corrections à apporter aux documents réglementaires.

Sous réserve de la prise en compte des points formulés ci-dessus, la DDT émet un avis favorable, au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune.

- Le Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) dans le cadre d'un avis favorable assorti d'observation, rendu en date du 09 mai 2019 (hors délai) et dans une délibération reçue le 11 septembre 2019 :

> En ce qui concerne la polarisation et l'accueil des nouveaux habitants ....

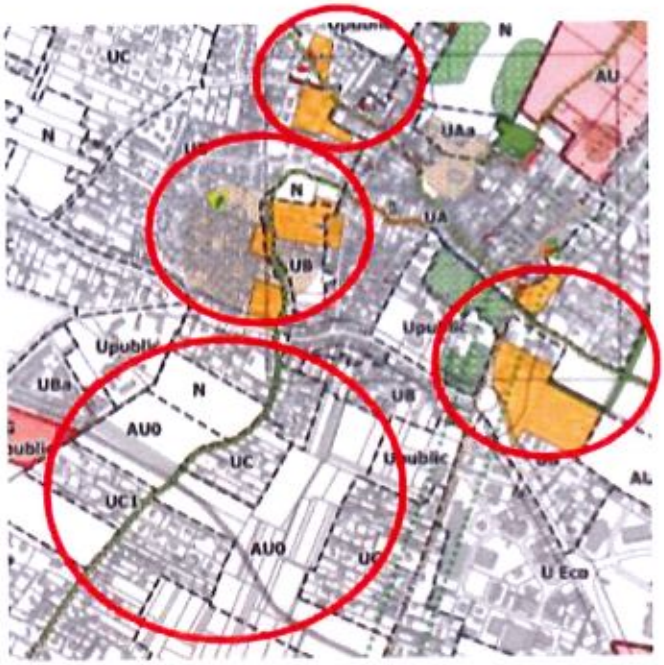
À plus long terme, au sein d'une zone AUO « Collège » (fermée) de 20 ha, sous trois pixels mixtes, dont le rapport de présentation précise qu'elle accueillera 600 logements, dont 400 d'ici 2030. **Le SMEAT invite la commune, en amont des évolutions du PLU qui permettront l'ouverture de ce secteur, à s'interroger préalablement sur son niveau d'accueil, le phasage de son développement ainsi que les densités attendues, au regard des recommandations du SCoT et du futur PLH du Muretain Agglo.**
Réponse de la Commune :
Avis favorable : la commune préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, compte effectivement, mettre en place une étude préalable lui permettant de définir tous les aspects urbains, de densité /forme urbaine, paysagers, les aspects de déplacements et ceux programmatiques, ainsi que le phasage de ce développement, en cohérence avec les orientations du SCoT et le PLH du Muretain Agglo.

> En matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Il est rappelé que le SCoT vise un objectif, global, à l'horizon 2030, de 20% de LLS dans l'ensemble du parc de logements. Le taux SRU de la commune est passé de 5% en 2013 à 8,44% en 2016. Le PLU prévoit que cette progression se poursuive, et que la production de LLS s'effectuera au sein des zones UA, UB, UC et AU grâce à l'institution d'une servitude réglementaire imposant que, pour toute opération de plus de 400 m2 de surface de plancher (SP) ou de plus de quatre logements, soit réalisé un minimum de 30% de LLS. **Il y a toutefois lieu d'inviter la commune à préciser son objectif, chiffré, de production, et comment les dispositions du PLU contribueront à tendre vers celui, plus global, du ScoT.**
Réponse de la Commune :
L'objectif de 20 % de LLS visé par le SCOT d'ici 2030 est effectivement difficilement atteignable, comme précisé. Toutefois la commune remplit bien les efforts demandés par l'état et mobilise tous les moyens pour arriver à atteindre les objectifs triennaux.
L'Objectif triennal 2017-2019 est de 118 LLS
Au 31 décembre 2018 : 195 LLS
Donc excèdent de 77 LLS à reporter sur le triennal 2020-2022 qui devrait porter au total sur 150 LLS à financer.
Dans la période qui suit 2020-2022, plusieurs fonciers sont destinés à accueillir du LLS :
- Promologis château d'eau : 80 PSLA non occupés, contrat de location-accession à signer
- Parcelle restante en zone AU au château d'eau : 30 LLS
- Projet rue Cazeneuve (1er périmètre d'attente) : en prévision 20 LLS
Ainsi l'objectif triennal 2020-2022 semble d'ores et déjà atteint.

Parallèlement, la commune anticipe les programmations à venir après 2022, *elle prévoit de mobiliser un taux supérieur à 30% pour certaines opérations où elle aura une meilleure maîtrise sur les projets d'aménagement. Ces fonciers concernent trois grands sous-secteurs avec un périmètre*

d'attente situés dans le centre-ville el la zone AU0 au Sud de développement à terme.



Les secteurs de mobilisation à terme de mixité sociale renforcée pour la période 2022-2030 (Les périmètres d'attentes et la zone AU0 Sud)

En effet, ces territoires porteront l'essentiel du développement maîtrisé par la commune sur la période 2020-2030. Ces territoires sont aujourd'hui « en attente » ou fermés à l'urbanisation pour AU0. L'enjeu est de pouvoir mettre en place une réflexion préalable sur ces fonciers, (en priorité sur les fonciers en périmètre d'attente du centre-ville) sur les aspects urbains, paysagers, mobilité ainsi que sur les aspects programmatiques (typologie/diversité de logements, phasage dans le temps...) afin de pouvoir mesurer, dans ces développements, notamment la part de mixité sociale, qu'on peut accueillir, dans une vision de projet global anticipé et maîtrisé. Ces projets se traduiront par des futures OAP.

> En ce qui concerne l'activité économique et le commerce .....

Par ailleurs, la commune souhaite permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque (Npv, 36 ha, sous OAP) dans la continuité de celui prévu sur la commune limitrophe de Roques. **Le projet se situe pour partie sur d'anciennes gravières, identifiées au SCoT comme des zones « d'extraction et de stockage de matériaux », mais également sur des espaces agricoles et naturels, sans que, pour ceux-ci, la commune ne justifie de leur caractère inapte à la production agricole.**
Ce dernier point appellerait donc une réserve de la part du SMEAT.
<u>Réponse de la Commune :</u>
Le secteur qualifié d'espace agricole est classé en NPv à vocation d'accueil de photovoltaïque depuis la dernière procédure de modification du PLU approuvée en 2011.
Le permis est déjà déposé depuis 2016, avec une étude d'impact réalisée jointe au PC, et validée, comme le prévoit la réglementation. Aujourd'hui, le chantier est en cours.

> En ce qui concerne les équipements, la polarisation et la cohérence urbanisme/transport .....

Le développement des zones de loisirs :

☐ de la Piche, qui comporte une surface en eau (lac), d'une cinquantaine d'hectares, et un secteur naturel terrestre (« N Loisir ») de 9 hectares : le SMEAT relève que les dispositions réglementaires y permettent une constructibilité (logement occasionnel, activité de restauration, équipements sportifs), alors même qu'aucun potentiel d'extension (pixel) n'y est identifié, et que la commune n'indique pas de quelle manière ces dispositions seraient rendues compatibles avec le SCoT ;

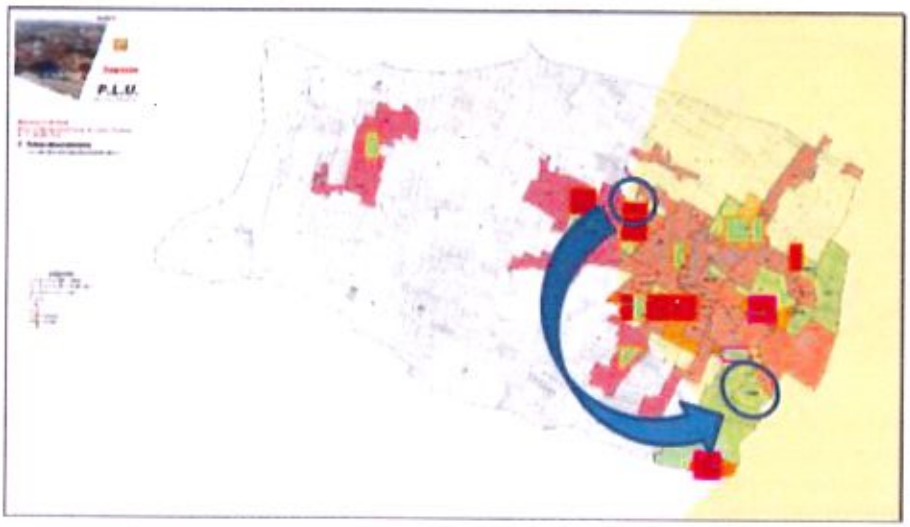
☐ de « sports, communale » (4,5 ha), pour laquelle le règlement autorise de nouvelles constructions, alors que le demi-pixel qui aurait permis ces dispositions a été « transféré » pour la création du groupe scolaire du Château d'eau.

Ces deux points appelleront donc une réserve du SMEAT, portant sur la nécessité d'expliciter la façon dont ils seront rendus compatibles avec le SCoT.

<u>Réponse de la Commune :</u>

Pour la zone N Loisirs du lac de la Piche, *la commune propose le transfert de ¼ de pixel de territoire « ville intense » à territoire « ville intense ».*

Illustration du transfert de ¼ de pixel



D'<u>autre part, pour la zone N Loisirs de sports communal,</u>

La commune précise qu'il n'y a pas de projet de nouvelles constructions, ni d'accueil de stationnement, cette zone devra rester en l'état, avec les plateaux sportifs existants.

Dans ce cadre, et pour éviter les confusions dans l'écriture réglementaire, il est proposé de distinguer les 2 zones N Loisirs dans le règlement par un indice spécifique et supprimer ainsi l'autorisation de nouvelles constructions pour la zone de sports communal.

Soit la proposition de modification du règlement écrit (extrait)
2. En outre, dans le secteur N Loisirs, sont autorisés sous conditions :

- **<u>En N1 Loisirs « lac de la Piche » ~~exclusivement~~, sont autorisées</u>,**
  - *les constructions, installations d'intérêt collectif de type restauration au bord du lac (type guinguette, buvette...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher globale et/ou d'une emprise au sol globale*
  - *les logements occasionnels pour les stagiaires (sport lié au lac) dans la limite de 200m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.*
- **~~En N1 Loisirs : secteur du lac de la Piche et secteur de sport communal, sont autorisés :~~**
  - *Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité du site, sous réserve d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximum de 120 m² (implantation du bâti en cohérence avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU).*
  - *Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, ~~de sport,~~ de loisirs ouverts au public, les aires de stationnement des véhicules, ouvertes au public et indispensables à ces activités ~~de sport~~ et de loisirs et sous réserve que leur localisation s'intègre dans le paysage et que leur aménagement soit très paysagé avec un sol perméable.*
  - *Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU ~~et repérée dans le règlement graphique pour la zone NLoisirs du lac de Piche.~~*

- **<u>En N2 Loisirs « Sport communal » ~~: secteur du lac de la Piche et secteur de sport communal~~, ne sont autorisés que</u> :**
  - *Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public.*

- L'accueil d'un collège, au sud du bourg, par la création d'une zone « AU public » (3 ha), cette extension continuant de mobiliser le premier des trois pixels mixtes, localisés sur ce secteur. Bien que prévue en continuité de l'urbanisation existante, le long de la route de Lamasquère (RD 23), **l'implantation de ce nouvel équipement, d'échelle supra-communale, pourrait cependant être mieux explicitée au regard, notamment, de sa desserte (existante ou à créer), tant par les modes doux, (dont le diagnostic du PLU met en évidence le caractère fragmentaire et discontinu des réseaux), que par les transports en commun ;**

<u>Réponse de la Commune :</u>

Modes doux

Le long de la RD 23, il y a actuellement un chemin piétons existant, la commune prévoit le réaménagement de ce chemin en une véritable piste pour les piétons /cycles, dans le cadre du schéma de modes doux communal adopté.

Transport en commun

Le Conseil Départemental prévoit un transport en commun type bus pour le collège.

- le développement, à moyen terme, du secteur d'habitat attenant, dit du « Collège », (AUO, déjà mentionné supra), pour lequel le SMEAT relève qu'il laisserait subsister une discontinuité au sein du tissu urbain (secteur N enclavé), dont la vocation n'est pas clairement identifiée.

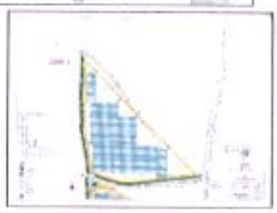
Le SMEAT invite donc la commune à s'assurer, lors d'évolutions futures du PLU, que ce projet traduira bien les principes du SCoT, de continuité urbaine, mais également de desserte par les différents modes, ainsi qu'au titre de la cohérence urbanisme-transports, de son phasage en lien avec le développement urbain.

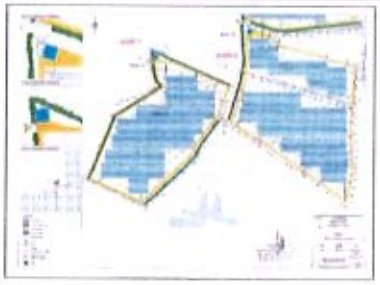
<u>Réponse de la Commune :</u>

Réponse déjà donnée précédemment

Extrait de l'étude d'impact et des mesures d'accompagnement pour le permis de la zone Npv à vocation photovoltaïque

Extrait du PC déposé en 2016





> En ce qui concerne la protection des espaces naturels et agricoles, et le maillage vert et bleu :

Les dispositions du PLU permettent de traduire une bonne protection des espaces agricoles et naturels, **le SMEAT invitant, cependant, la commune à s'assurer et à préciser, en tant que de besoin, le règlement des zones A et N afin qu'il soit compatible et garantisse le caractère des espaces protégés du SCoT, qui n'autorise que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Réponse de la Commune :

Le règlement est très limitatif et précise les types d'ouvrages techniques autorisés en zones A et N

Le règlement stipule en zone A et N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type ouvrages techniques : tels que : réseaux, transformateurs, poste de refoulement, support de transport énergie, château d'eau… nécessaires au fonctionnement et à la mise en place de réseaux d'utilité publique ou équipements d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels (locaux techniques, installations sanitaires, accueil et information du public, aires de stationnement nécessaire à ces activités…).

- Et sous conditions (conditions cumulatives) :

- *qu'ils ne sont pas incompatibles à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou ils sont implantés,*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*
- *dans la limité de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.*

-Au sein du maillage vert et bleu, le SCoT identifie trois continuités écologiques sur la commune, traduites au règlement graphique du PLU :

- d'une part correspondant à la rivière du Touch, située en limite communale ouest,
- prévoyant, d'autre part, le déplacement de la continuité est/ouest, au nord de la commune, et de celle, nord/sud, localisée sur le ruisseau de la Saudrune, dont les tracés diffèrent de ceux indiqués au SCoT. **Il apparaît de ce fait, nécessaire de mieux justifier au vu d'une étude spécifique, en lien avec leurs fonctionnalités naturelles, ces deux tracés et les conditions de leur bonne protection, ce qui appellera une réserve ;**

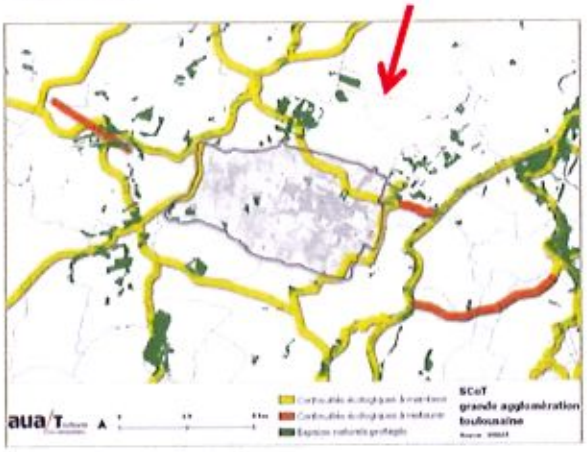
étant, en outre, relevé que les dispositions réglementaires applicables à ces trois continuités devraient être plus explicitement formulées dans le règlement écrit.

Réponse de la Commune :

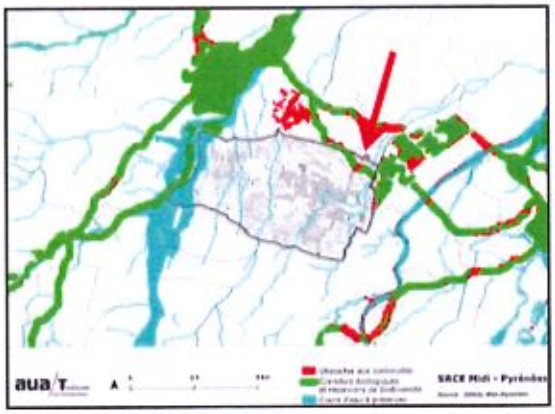
Justification du tracé de la Continuité écologique Est/Ouest au nord de la commune

La commune a inscrit réglementairement cette continuité écologique, en s'adaptant au mieux au contexte territorial urbanisé le long de la RD15, marqué par des obstacles comme le souligne le document du SRCE.

La continuité écologique au SCoT approuvé



La continuité écologique au SRCE Midi Pyrénées

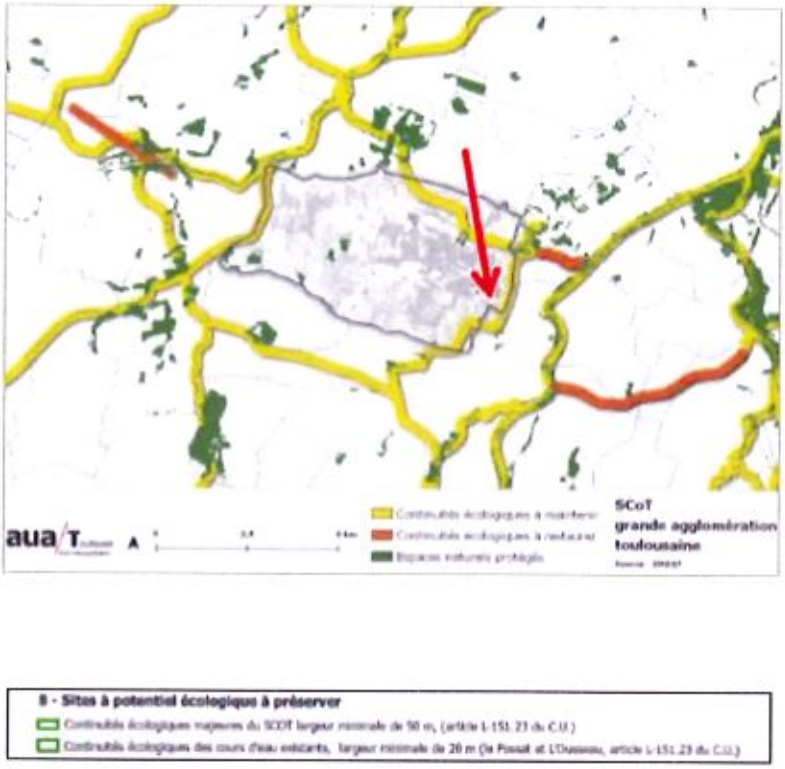


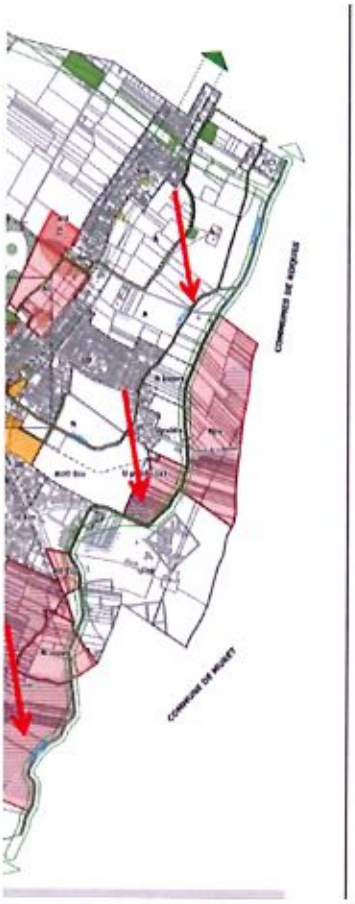
Le Scot prévoit une continuité écologique au droit de la zone AU ouverte depuis très longtemps au PLU, avec une OAP bien antérieure à l'approbation du SCoT qui ne prévoyait pas donc de corridor spécifique pour la continuité écologique, aujourd'hui la zone AU est totalement urbanisée. Ainsi, le tracé de la continuité dans le PLU suit plutôt la traduction du SRCE avec un passage plus au nord pour partie sur un foncier libre (sous servitude de canalisation de gaz) et pour le reste sur la traversée de la RD15 en zones urbaines.

Cette inscription se traduit dans le document graphique réglementaire par une légende spécifique type corridor inconstructible, ceci est complété par des prescriptions dans le règlement écrit précisant le caractère inconstructible de la parcelle (en sachant qu'au sud de la RD 15, le caractère

inconstructible n'est pour l'instant pas atteint puisque des constructions existent.

Justification du tracé de la continuité écologique nord/sud, localisée sur le ruisseau de la Saudrune





Le tracé de la continuité écologique localisé au PLU au plus près du cours de la Saudrune nous semble plus intéressant au regard de l'enjeu de préservation du potentiel écologique de la rivière en cohérence également avec les différentes législations. En effet, le plan d'actions pour la restauration de la continuité écologique des cours d'eau a été conçu avec un objectif environnemental de reconquête des milieux aquatiques. Inspiré par la directive cadre sur l'eau de 2000, il s'est trouvé impulsé par la loi sur l'eau de 2006 puis le Grenelle de l'Environnement en 2009, qui ont donné une nouvelle ambition. La restauration de la circulation des espèces et le rétablissement du transit sédimentaire sont devenus une des priorités des politiques de l'eau.

Le bon état écologique des cours d'eau intègre **donc la notion de continuité écologique. La continuité écologique, se définit par la libre circulation des espèces biologiques et le bon déroulement du transport naturel des sédiments**. *D'autre part, le cours d'eau est un milieu vivant dans lequel des espèces aquatiques se déplacent constamment pour se nourrir, se reproduire, etc. De plus, il transporte des matériaux qui modèlent son lit et constituent des lieux de reproduction. La circulation des matériaux et des espèces aquatiques est souvent entravée par des obstacles.*

La restauration de la continuité écologique permet d'assurer la circulation libre des sédiments et des espèces aquatiques, indispensable pour atteindre le bon état des eaux et préserver la biodiversité.

Enfin, sur le plan physique, cette continuité écologique localisée sur la Saudrune, a le mérite d'être continue et véritablement présente sur plusieurs territoires limitrophes. Elle constitue un

potentiel écologique d'intérêt sectoriel du sud-ouest Toulousain.

Les dispositions réglementaires pour les 3 continuités écologiques sont très explicites dans le règlement

Extrait du règlement écrit

b. Dispositions pour les continuités écologiques identifiées dans le DGR

- Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire.
- Les continuités écologiques sont délimitées dans le document graphique du règlement (DGR), par une légende spécifique et correspondent aux secteurs suivants de la commune de Seysses :
  - Trois continuités écologiques majeures identifiées au SCoT dont la largeur minimale non aedificandi est de 50m (prescription 9 du SCoT) et recouvrant : le cours d'eau du Touch (et sa dérivation Barradas), le cours d'eau de la Saudrune et l'articulation (au nord de la commune) entre les zones de gravières de Frouzins à Roques.
  - Deux continuités écologiques identifiées en complément dans la commune le long des cours d'eaux existants : le Fossat et l'Ousseau, avec une largeur minimale non aedificandi de 20 m.

- Les berges et la ripisylve de ces cours d'eaux sont classées en EVP (espace vert paysager) à préserver au titre des articles : L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme.

- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :

Sont interdits :
- **En zones A et N** : toute construction est interdite
- **En zone UB (parcelles concernées par la continuité écologique) sont interdits :**
  - Toute construction nouvelle, les extensions et les annexes à l'habitat sont limitées à 20 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les clôtures doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits). Les espaces libres des parcelles concernées par le corridor écologique doivent être végétalisées au mieux.
  - Les défrichements à nus des berges et la destruction de la ripisylve.
  - Les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...).

Sont à préserver et à renforcer au niveau des plantations et des ripisylves :
- Les boisements et les arbres existants, les remplacer en cas de destruction.
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes dans les ripisylves, privilégier les espèces d'essences locales.

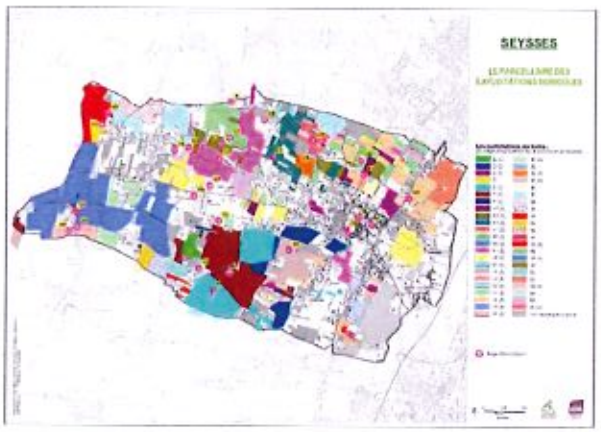
Dans le DGR, le règlement graphique précise une largeur de 50 m et référence à l'article

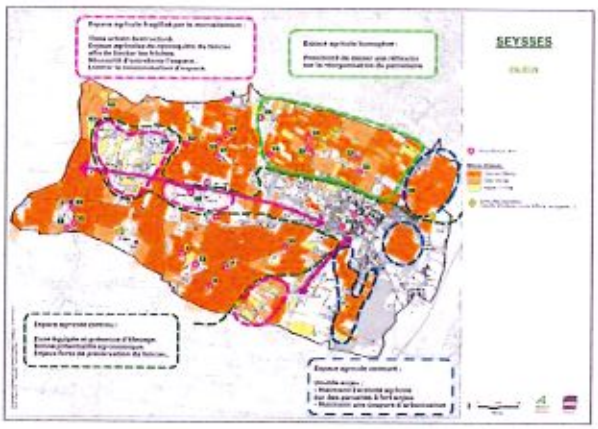
La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, dans le cadre d'un avis, rendu en date du 28 mai 2019 suite à un renvoi de dossier le 25 février 2019 pour changement d'adresse, a émis un avis favorable sous réserve expresse de respecter leurs observations.

-Rapport de présentation :

-Volet agricole du diagnostic :
Le chapitre sur l'agriculture (p. 93 à 97) reprend des éléments contenus dans le diagnostic agricole, réalisé en 2016 par la Chambre d'agriculture, qui figure dans les pièces annexes du dossier. **Nous vous suggérons de préciser en début de chapitre que le diagnostic complet figure dans les pièces annexes du dossier de PLU.**

Nous vous demandons de rajouter dans le rapport de présentation quelques cartographies complémentaires du diagnostic, qui illustrent les enjeux agricoles, à savoir : la carte du parcellaire des exploitations et la carte d'enjeux.
Réponse de la Commune :
Propositions retenues : Précision apportée en début du diagnostic + Intégration des 2 cartes demandées (ci-dessous)





-Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers : ENAF
L'analyse présentée (p. 120 à 123) fait état d'une consommation de 67 ha entre 2006 et 2016. Le rythme de consommation a subi des variations sur la période : une diminution entre 2010 et 2013 et une reprise dans la période plus récente. Il est précisé qu'environ 1/3 des espaces ont été consommés en intensification urbaine.
Le chapitre doit être complété avec une extrapolation de la consommation des ENAF sur la période 2016-2019, comme le prévoit l'article L 151-4 du code de l'urbanisme

Compte tenu de l'importance des surfaces consommées, des précisions sur l'affectation de ces espaces doivent être ajoutées :
Surfaces consommées pour la production de logements nombre de logements réalisé, densité, -

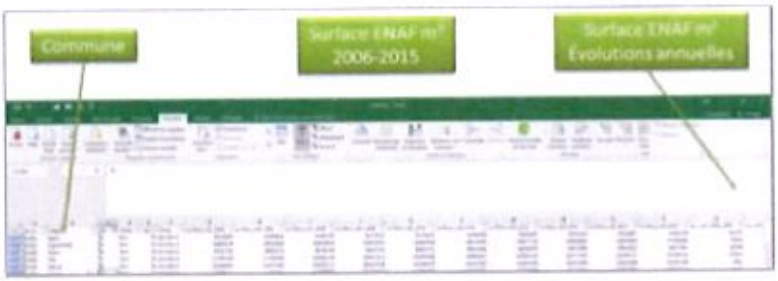
Surfaces consommées pour la réalisation d'équipements, Surfaces consommées pour la création d'activités économiques.

Réponse de la Commune :

Complément à l'analyse de la consommation des ENAF (en rouge)

Commune de Seysses	Surface NAF	Évolution des surfaces NAF Sur 10 ans depuis la dernière révision du PLU (approuvée en 2010)		Surface communale
	2006	2006 - 2016	2016 - 2019	
m²	20 528 511 m²	- 672 340 m²		25 315 649,5 m²
ha	2052 ha	- 67,2 ha	- 20, 1 ha (base une moyenne de 6,7 ha /an	2531 ha

L'affectation des surfaces consommées à partir des données ENAF n'est pas possible, car cette source ne permet pas de renseigner sur la qualité des flux (il n'y a pas de spécialisation des données (extrait des données)



Toutefois l'évolution de la tache urbaine à partir des données produites par l'aua/T nous permet de préciser que cette urbanisation s'est réalisée prioritairement en intensification ou comblement de «dents creuses» au sein des zones déjà urbanisées, plutôt qu'en extension avec près de 23 ha intensifiés en zone U entre 2007 et 2013.

Tableau 2 : qualification des flux

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

-Capacité de densification des espaces urbanisés :

La commune dispose d'un important potentiel de densification des espaces urbanisés. Il est estimé à 45 ha.

Pour une meilleure lisibilité de ce potentiel, nous suggérons de préciser en surface le potentiel en dents creuses et en divisions parcellaires, et de présenter les cartes P. 126 à une échelle plus fine. Il semble que certaines dents creuses n'aient pas été comptabilisées (ex : partie Nord des Aujoulets parcelles : 894, 323, 1405, 1406, 1032), ...

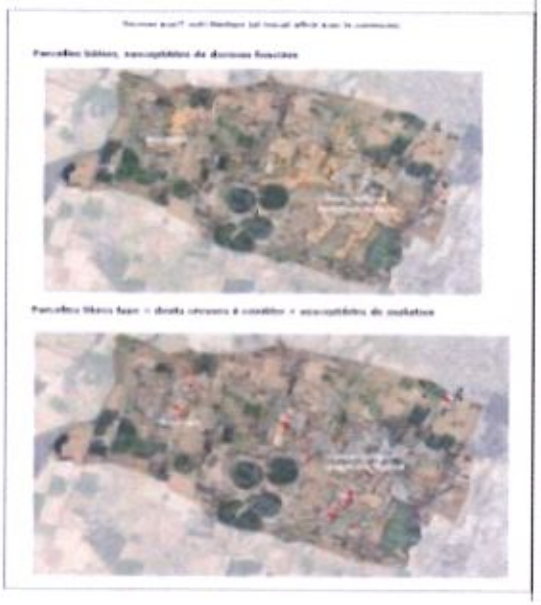
Réponse de la Commune :

Le tableau ci-dessous, p125 du rapport de présentation, explicite dans le détail le potentiel : en renouvellement, en « dents creuses » ; en parcelles susceptibles de division, en précisant les surfaces (pour le renouvellement, il n'y a pas de surfaces car c'est une approche globale à partir de l'estimation de PC de renouvellement :

Potentiel foncier en mutations/densifications	Surface
Mutation urbaine dans le centre bourg (foncier libre ou bâti) en UA	Total : 7 ha
Mutation Urbaine en Diffus en UB, UC, UD comprenant :	Total : 38 ha
Renouvellement Urbain (Bâtiment de 4 logts/an à partir de données communales)	Pas de localisation
Cumulement de « dents creuses » - parcelles libres mutabilités de mutation	10 ha
Intensification : parcelles bâties, mutabilités de divisions foncières	20 ha

D'autre part, 2 cartes ont été établies en p126. Il n'y a aucune obligation règlementaire de zoomer sur les propriétés privées (il s'agit là d'un travail d'estimation globale et non pas de « focalisation » sur des parcelles).

Les dents creuses du secteur des Aujoulets non figurées sur cette carte sont soit : des parcelles délimitées en Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), soit du foncier déjà urbanisé ou en cours que le fond cadastral ne fait pas apparaitre (voir remarque DDT sur les fonciers des Aujoulets, ci-dessus avec PC précisés).



-Justifications des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

1 bâtiment agricole a été identifié sur le document graphique comme pouvant changer de destination. Il convient de justifier dans le rapport de présentation cette désignation permettant le changement de destination.

Réponse de la Commune :

La justification sera complétée dans le rapport de présentation p 289 :
Il s'agit du bâti du domaine de notre Dame de la Motte situé dans le domaine de Lamothe, il constitue l'hébergement de religieuses (des sœurs des missions étrangères). Ce bâti est d'un intérêt architectural identifié également comme bâti patrimonial (avec une étoile dans le DGR). L'objectif du changement de destination est de pouvoir diversifier le bâti avec l'accueil d'un logement ou hébergement touristique très encadrée sur le plan réglementaire.

-PADD

-Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune prévoit d'atteindre un seuil démographique de 10 000 habitants en 2030. Soit un accroissement de 3 000 habitants par rapport à la population en 2012. Le nombre de logements estimé pour cet accueil démographique est de 1 900.

En 2016 la commune comptait 8 787 habitants (INSEE), le solde pour atteindre le seuil de 10 000 habitants en 2030 est d'environ 1 200 habitants.

Depuis 2012, 600 logements ont été réalisés.

Compte tenu de la présence de population carcérale sur la commune (évaluée à 1 000 personnes), il conviendrait d'actualiser et de préciser les données présentées.

Réponse de la Commune :

Le PADD affiche un objectif clair d'accueil de population, qui correspond à la dynamique future de la commune en terme d'accroissement des logements et permet de déterminer le rythme de construction possible dans les 10 prochaines années. Dans ce cadre, il n'y a pas lieu d'intégrer la population carcérale, qui viendrait « parasiter » les objectifs démographiques et d'accueil de logement.

En effet, le texte dans le PADD est assez précis, et il est estimé qu'il li n'y pas lieu de le compléter :

Extrait PADD

1.1. Un pôle résidentiel à préserver

« Un territoire attractif »

Le projet communal s'appuie sur **un gain démographique d'environ + 3 000 habitants entre 2012 et 2030,** soit **une population communale d'environ 10 000 habitants à l'horizon 2030** *(hors population carcérale) ;*

Par ailleurs le rapport de présentation, dans son rôle de document justificatif et explicatif précise dans le détail les chiffres et la démarche suivant ce tableau (extrait du RP).

Extrait du rapport de présentation

Le projet communal s'appuie sur un gain démographique d'environ + 3 000 habitants soit + 1900 logements entre 2012-2030, pour atteindre une population communale d'environ 10 000 habitants à l'horizon 2030 (hors population carcérale d'env. 1000 personnes).
Hors depuis 2012 jusqu'à ce jour près de 600 logements sont déjà déposes en PC ou programmés. Il reste donc à programmer dans la commune 1 300 logements entre 2020-2030.

	Ce qu'envisage le PADD sur la période à venir 2020-2030	
	Nombre de résidences principales à créer	Population totale potentielle :
2020-2030	1 300 logements soit un rythme de construction en moyenne de l'ordre de 160 logements par an *(à noter ce rythme moyen de construction dépend pour une bonne part de la dynamique d'évolution du foncier en zone U en diffus notamment)* avec une répartition de 2/3 en zones U et AU ouvert, pour 1/3 en extension zone AU0 Sud	Une population totale portée à environ 10 000 habitants (hors population carcérale) à horizon 2030. Soit un objectif d'accueil d'environ 2 500 habitants pour un taux moyen des ménages de 2.1 habitants par logement (tenant compte du desserrement). *Estimation population 2019 : 8 919 habitants, pop. corrigée (-1000 hab. population carcérale), soit env. 8 000 habitants.* *Estimation population 2030 : + 2500 habitants, soit 10 500 habitants.*

<u>-Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :</u>
La commune affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestier de 23 % par rapport à la consommation constatée sur la période précédente, **soit une consommation moyenne de 5.2 ha/an à la place de 6.7 ha/an entre 2006 et 2016.**
<u>Réponse de la Commune :</u>
L'objectif de modération de la consommation est déterminé de la façon suivante :
1- D'abord on analyse de la consommation d'espace suivant base état ENAF qui démontre une consommation ENAF sur la période 2006-2016/2019 : 6,7 ha
2- Puis on calcule le potentiel prévu en extension urbaine 2020-2030 : 52.5 ha sur 10 ans, soit estimation 5,2 ha /an
3- Et au final, on déduit une réduction de -23%, qui correspond à la réduction entre la consommation annuelle passée ENAF (6.7ha) et celle à venir estimée à 5,2 ha/an

Ci-dessous le tableau détaille des modalités de calcul dans le rapport de présentation

- **Objectif de modération de la consommation**

Après analyse de la consommation passée (dans la partie 1 de ce document relative au diagnostic) qui constitue un préalable nécessaire et obligatoire voulu par le législateur, portant sur l'évolution de la surface des Espaces Naturels Agricoles et Forestières (ENAF) et qui sert de base à la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

La consommation d'ENAF sur la période 2006-2016 étant évaluée à 6,7 ha/an.

Le projet du PLU propose un potentiel foncier en extension urbaine : habitat + activité de l'ordre de 52, 5 ha.

Soit dans le détail :

2020 – 2030 – Besoins fonciers En extension urbaine (zones AU0)	Surface
Logements Zone AU0	20 ha
Économie *Zones AUEco + AU0eco*	26,5 ha
Équipements AU groupe scolaire (3ha) +Au public pour le Collège (3ha)	6 ha
TOTAL	52,5 ha sur 10ans (2020-2030) Soit 5,2 ha/an
Objectif de reduction	**-23%**

⇨ **Un objectif de modération de la consommation d'espace de :- 23 % comparé à la consommation passée (2006-2016).**

En synthèse, il n'y a pas lieu de changer de chiffre, ce sont 2 données différentes correspondant à 2 périodes différentes (comme expliqué ci-dessus).

-OAP :

-Le document OAP comprend des OAP à supprimer et des OAP à modifier. S'agit-il du document final ?
Dans la mesure où les opérations sont réalisées (OAP à supprimer) ces dernières n'ont pas à figurer dans le dossier des OAP du document révisé. Pour les OAP à modifier ou qui ont été modifiées, seule la version modifiée doit être présentée dans le dossier.

Compte tenu de l'enjeu de ces secteurs d'OAP, notamment l'OAP de la zone AU du Château d'eau, et les OAP sur le secteur des Aujoulets, il nous semble important de préciser le potentiel de ces opérations : nombre de logements potentiels, par type de logement et densités.
Réponse de la Commune :
Non, il ne s'agit pas du document final.

Dans la pratique des évolutions du PLU, et pendant les phases de consultations : PPA et enquête publique, il est souhaitable, de faire figurer toutes les OAP y compris celles supprimées ou modifiées. Cette méthode, permet aux PPA et surtout à l'enquête publique, que les évolutions soient très explicites pour le lecteur, par ailleurs que les habitants puissent bien comprendre les changements, les modifications, les évolutions ....
La version définitive, à l'approbation supprimera les OAP supprimées et modifiées.

En ce qui concerne l'OAP de la zone AU du château, *il n'y a pas lieu de la préciser puisqu'elle est en cours de finalisation. Il est précisé dans le rapport de présentation (carte page 278 et tableau page 279, que cette opération est en cours d'urbanisation sur la totalité, indiquée opération « Promologis /LinkCity » avec 330 logements.*

En ce qui concerne les OAP des Aujoulets, il est proposé de compléter la densité (confère avis identique de la DDT ci-dessus et réponse de la commune
« La commune propose l'intégration d'une densité pour chacun des sous-secteurs équivalente à une densité maximale : 10 logements/ha, en cohérence avec le règlement (lequel règlement est en cohérence avec le SCoT qui recommande 10 logts/ha au maximum en territoire de développement mesuré hors noyau villageois). »

-Plan de zonage :
Le plan de zonage est satisfaisant dans son ensemble une partie des espaces classés en zone d'urbanisation future a été reclassée en zone agricole permettant une meilleure identification de ces espaces.

Nous mentionnons un projet récent d'implantation d'une unité de stockage de soja alimentaire sur la commune au lieu-dit Lamothe. Les terrains concernés sont classés en zone agricole du PLU en vigueur et du projet de PLU révisé.
Ce projet représente un enjeu important pour l'activité agricole et notamment la filière de production de soja. Aussi, **nous demandons que la commune prenne en compte ce projet et adapte le contenu du projet de PLU (règlement écrit et graphique) avant son approbation** afin d'éviter d'engager une procédure d'évolution du document ultérieure.
Le projet pourra faire l'objet de la délimitation d'un nouveau STECAL, dans ce cas un avis de la CDPENAF devra être sollicité.
Réponse de la Commune :
La commune propose un STECAL spécifique à ce projet, une demande de saisine de la CDPENAF est en cours pour ce projet.

Extrait du DGR

Création d'un STECAL AAL 1 de surface : 2.5ha, dans la zone initialement classée A (Agricole)

Extrait du règlement écrit

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

Pour le secteur en AAL1 (domaine de Lamothe affilié à l'activité agricole de culture soja /projet Soja'So filière à haute qualité avec label, en synergie avec l'école d'agriculture de Purpan sur le domaine de Lamothe).

Sont autorisés sous condition :
☐ *La création de nouveaux bâtiments agricoles au service de cette activité agricole à usage : de stockage, de triage et de conditionnement dans la limite de 2000m2 de surface de plancher globale et/ou d'une emprise au sol globale. Cette surface comprend la surface du bâti existant (ex poulailler d'environ 800m2 d'emprise au sol).*
☐ *La création de bâtiments à usage de bureaux au service de cette activité agricole dans la limite de 200m2 de surface de plancher globale et/ou d'une emprise au sol.*
☐ *L'aménagement d'une aire de stationnement liée à cette activité, de surface au sol de 500m2, avec un aménagement paysagé et un sol perméable.*
☐ *De concevoir le projet architectural dans une parfaite adaptation au site : insertion des bâtiments dans le paysage avec des matériaux adaptés au site, de prévoir un paysagement à l'intérieur de la parcelle et de ces limites avec la zone agricole à l'aide de plantations d'arbres et de haie champêtre en limite, de prévoir un maintien au maximum de la porosité des sols, ainsi qu'une gestion qualitative des déchets.*
☐ *De prendre en compte les prescriptions du PPRI (aléa faible) et d'implanter le bâti dans le sens d'écoulement des eaux*
☐ *De façon générale, de ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol
Réglementée dans l'alinéa2 ci-dessus (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités)

b. Hauteur maximale des constructions .....
☐ *Excepté en AAL1 : La hauteur des constructions et annexes ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.*
☐ *En AAL1 : la hauteur des constructions et annexes ne pourra dépasser 15m sur sablière ou sur acrotère.*

-Règlement écrit :

Zone A :
Règles concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, en plus de la limite de 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, prévoir une surface de plancher maximale (existante + extension).
Réponse de la Commune :

Proposition retenue

2.3 L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous conditions :
- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes, autres qu'habitation toutefois sans changement de destination.

- L'extension mesurée, la création ou l'aménagement d'annexes et des piscines des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, sous réserve :
☐ *de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des*

constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 200m2 de la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension).

☐ ....

-Chapitre 3 Équipements et réseaux : prévoir une dérogation aux dispositions générales concernant le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable pour les constructions ou installations agricoles : certains bâtiments de stockage n'ont pas besoin d'un raccordement aux réseaux.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

Chapitre 3 : Équipements et réseaux ....

2 - Desserte par les réseaux

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

Réseau d'eau potable et défense incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires, Ils doivent être réalisés dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du service gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Cette disposition de raccordement obligatoire au réseau d'eau potable ne s'applique pas pour certaines constructions ou installations agricoles de type bâtiments de stockage qui n'ont pas besoin d'un raccordement au réseau public d'eau potable.

-En cohérence avec la prise en compte du projet d'implantation d'une unité de stockage de soja alimentaire, évoqué au chapitre sur le plan de zonage ci-dessus, le règlement écrit devra être adapté.

Réponse de la Commune :

Fait : *voir proposition d'adaptation réglementaire ci-dessus*

- La communauté d'Agglomération du Murétain a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la Commune de Seysses assorti de recommandations qui ont fait l'objet de réponses de la part de la Commune :

ÉMET un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Seysses assortie des recommandations suivantes :

- anticiper la programmation des logements locatifs sociaux,
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation des futures zones AU et zones U lors des prochaines modifications du PLU devront intégrer une programmation ambitieuse. La qualification et la typologie des ces logements devront être travaillées en amont du projet urbain conformément au futur PLH et en concertation avec les services de l'Agglo,*

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

- augmenter l'un des seuils de SDP et/ou du nombre de logements pour la réalisation de logements locatifs sociaux pour imposer des opérations d'au moins 3 logements locatifs sociaux,

Réponse de la Commune :

Ce seuil a été mis en place depuis la dernière révision du PLU en 2010, à ce jour, il ne pose pas de problème à la mise en œuvre.

La commune propose de le maintenir et voir si besoin un ajustement dans la prochaine modification du PLU, en lien également avec les préconisations du PLH, après son approbation (actuellement en révision).

- anticiper la réalisation d'une liaison cyclable entre les communes de Seysses et de Muret,
- les projets de développement sur la RD 12 devront intégrer l'emprise foncière du tracé,

Réponse de la Commune :

La commune a anticipé la réalisation de cette piste cyclable dans l'OAP de la zone AUEco dans la bande verte préservée le long de la RD12. Pour le reste de la voie, l'emprise est suffisante pour pouvoir aménager la liaison cyclable.

- indiquer dans le règlement que les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue, sans faire référence à des normes précises susceptibles d'évolution dans le temps :

« Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur »

- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, dans un courrier reçu en mairie le 25 avril 2019, émet des observations qui ont été prises en compte par la Commune :

- la commune a un projet d'aménagement d'une voie structurante de liaison avec raccordement sur des routes départementales RD 15 et RD 23. Il faudra adapter et sécuriser les raccordements à ces RD, en concertation avec les services du secteur routier départemental,

Réponse de la Commune :

Avis favorable

- orientations d'Aménagement zones N /NL « de la Piche » : l'accès par la RD 12 (classée grande circulation) se fera obligatoirement par l'entrée/sortie du giratoire existant (pas d'accès direct à cette RD hors agglomération pour des raisons de sécurité),

Réponse de la Commune :

L'OAP indique parfaitement une connexion avec le giratoire

- OAP zone AU économique « Secteur SEGLA » : des aménagements de sécurité devront être réalisés pour autoriser l'accès à la RD 12 (route à grande circulation). Leurs réalisations seront conditionnées à un avis du Préfet et à une convention avec le Conseil départemental,

Réponse de la Commune :

Avis favorable

- D'autre part, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Réponse de la Commune :

Avis favorable

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne, dans un courrier reçu en mairie le 09 mai 2019 émet un avis favorable sur la révision du PLU de la Commune de Seysses assorti d'observations qui ont fait l'objet de réponses de la part de celle-ci :

Avis favorable

....

Nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiel et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariées des entreprises locales d'habiter à proximité de leur travail.

.....

Pour éviter de fragiliser les commerces et services de proximité du centre-ville, une complémentarité de l'offre recherchée entre le cœur de la cité et la zone d'activités économiques et commerciales du secteur de « Piche/Ségla » accueillant les surfaces commerciales de plus de 300m2.

Réponse de la Commune :

La commune est tout à fait d'accord avec la recommandation formulée notamment sur la complémentarité à rechercher entre l'offre du centre-ville et la zone commerciale de « Piche/Ségla », qui se traduira par une plus grande vigilance dans les négociations avec les opérateurs et promoteurs et au niveau des autorisations préalables de construire.

- Tisséo Collectivités (SMTC) a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de Seysses dans un courrier reçu le 18 avril 2019 tout en questionnant la commune sur différents points qui ont fait l'objet de réponses de la part de celle-ci :

EMET un avis favorable au projet de révision du PLU de Seysses, tout en questionnant les modalités d'accès au secteur du collège / route de Labastidette.

Réponse de la Commune :

Modes doux

Le long de la RD 23, il y a actuellement un chemin piétons existant, la commune prévoit le réaménagement de ce chemin en une véritable piste pour les piétons /cycles, dans le cadre du schéma de modes doux communal adopté.

Transport en commun

Le Conseil Départemental prévoit un transport en commun type bus pour le collège.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de Seysses dans un courrier reçu en date du 15 avril 2019, tout en respectant les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N :

-Un **avis favorable** aux 4 secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) :

-Un **avis favorable** au secteur de taille et de capacités limitées (STECAL) NL « Lac de la Piche » avec la réserve de faire intervenir un écologue avant l'élaboration du projet.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue : *La valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus du site des anciennes gravières du lac de la Piche devront être définis plus précisément par une étude spécifique faisant intervenir un écologue dans la cadre de l'élaboration du projet d'aménagement, avec le porteur de projet.*

Il est proposé de compléter l'OAP par cette mention de rappel dans le texte « d'exigence d'écologue »

-**Un avis défavorable** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N aux motifs que la *surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne doivent pas dépasser 200 m2.*

Réponse de la Commune :

Proposition retenue /modification du règlement

Extrait du règlement

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

.....

Les logements nécessaires à l'exploitation agricole :

- *Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leur extension réhabilitations, extensions, surélévations et installation liée à l'habitation de type piscine, annexe), à la ~~double~~ triple condition :*

  - *Qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole,*
  - *Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers).*
  - **Que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas 200 m2.**

- TEREGA (ex TIGF) a émis dans un courrier en date du 25 février 2019, des recommandations qui ont été prises en compte :

Quelques remarques à formuler :

Depuis fin Mars 2018, TIGF est devenu TEREGA (Territoire Réseau Gaz). Le nom TIGF n'a donc plus lieu de figurer dans le PLU, il convient de la remplacer par TEREGA ;

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

-Le document "arrêté de SUP", contient le projet d'arrêté préfectoral instaurant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de nos ouvrages. Il conviendra de le mettre à jour avec sa version validée en CODERST, dès sa parution ;

Réponse de la Commune :

Proposition retenue : mise à jour des SUP transmises

-De plus, dès la parution de l'arrêté préfectoral, la carte en page 179 du document "1 - Rapport-présentation" en rubrique "4.3.2. Risques Technologiques » pourra être enlevée, celle intégrée dans l'arrêté étant la référente ;

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

-Le document "5.1.1 Plan servitudes Janvier 2015", indique bien la présence des deux servitudes 13 sur la commune, mais ne montre pas le tracé des SUP, axé sur la servitude 13 ;

Réponse de la Commune :

Le plan de tracé des servitudes sera demandé à vos services par la commune.

-Sur le document "tableau des SUP", les deux canalisations sont mentionnées, mais aucune indication sur leur largeur de la servitude 13 n'est donnée. Vous trouverez la largeur de celles-ci dans la suite de ce courrier.

Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions réglementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, Il est une nouvelle fois demandé que :

. Le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Pour des données plus précises, à votre demande et sous convention, TEREGA est en mesure de fournir un extrait SIG du tracé géo référencé de ses ouvrages et de leurs servitudes associées au périmètre de la commune.

Réponse de la Commune :

Le document graphique réglementaire du PLU ne doit en pas retranscrire les servitudes des canalisations. Toutefois, la commune est d'accord pour recevoir ce document graphique (en sig et en pdf) pour d'une part l'intégrer en annexe PLU et pour pouvoir s'en servir pour l'instruction des autorisations de construire.

La commune va faire cette demande, auprès de vos services.

-Les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ 13 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU,

Réponse de la Commune :

Proposition retenue : mise à jour des SUP transmises

-Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ 13 joint soient inscrites dans votre PLU,

Réponse de la Commune :

Le tableau transmis des servitudes d'utilité publique, ne mentionne pas de contraintes d'urbanisme.

La commune fera cette demande, auprès de vos services

-TEREGA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe,

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

-TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

-Enfin, nous vous rappelons qu'au titre des articles R-554-19 et suivants du code de l'environnement, et afin d'éviter lors des travaux tous risques d'endommagement des ouvrages enterrés environnant, tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr et y déposer les DT et DICT. Cette déclaration devra être adressée, au plus tard 7 jours avant le commencement des travaux à l'adresse TEREGA mentionnée par le téléservice.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

– *Le Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a émis le 10 mai 2019, un avis assorti de 2 remarques qui ont été prises en compte par la Commune :*

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (HTB >50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 LEGUEVIN-PORTET-ST-SIMON
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERAT-SEYSSES
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 PORTET-ST-SIMON-SEYSSES
POSTE DE TRANSFORMATION 63kV SEYSSES

1.2. Liste des servitudes

Dans le tableau des SUP à celles codifiées I4, la désignation du service localement responsable doit être légèrement modifiée. Le nom « RTE - GET Pyrénées » est à remplacer par « RTE - Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées ».

Une note d'information sur la Servitude I4 vous est transmise en complément de ce courrier, elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- ✓ Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- ✓ Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Cette note d'information peut être annexée à votre PLU dans la partie dédiée aux SUP.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

-Cette note d'information peut être annexée à votre PLU dans la partie dédiée aux SUP.

Réponse de la Commune :

Proposition retenue

- La Commune de Lamasquère a émis, dans un courrier en date du 26 mars 2019, un avis comportant des remarques qui ont fait l'objet de réponses de la part de la Commune de Seysses :

-Pour rejoindre nos deux communes par vélo afin de rejoindre le futur collège, il serait judicieux de mettre un emplacement réservé sur le côté droit de la D23 pour rejoindre le chemin de la Galiane. (Nous avons inscrit sur le schéma directeur des pistes cyclables du Muretain Agglo sur la partie nous concernant)

Réponse de la Commune :

Le projet de la commune est de proposer une piste cyclable sur le RD23 jusqu'au collège et l'aménager de façon sécurisée, l'emprise actuelle le permet.

Le passage par le chemin de Galiane très étroit ne permet pas d'aménager de façon sécurisée une piste cyclable (dans ce cas, le risque c'est que les élèves passent quand même par la RD23 plus directe et sans aucune sécurité)

-Nous avons fait un piétonnier le long de D50 sur la limite de notre commune, serait-il possible de mettre un emplacement réservé pour rejoindre le chemin du Merle.

Réponse de la Commune :

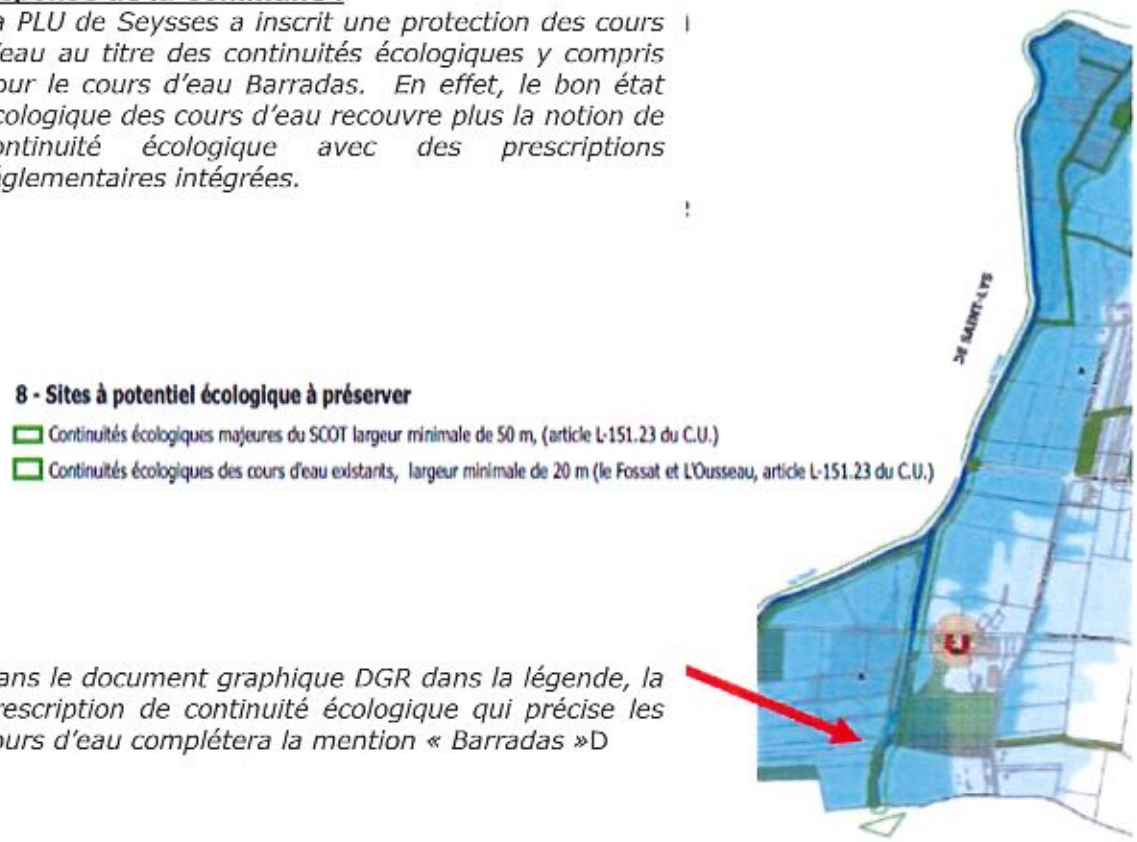
La commune n'envisage pas de chemin piétonnier à cet endroit, toutefois, elle est favorable à l'aménagement d'un sentier de randonnée à inscrire dans le cadre du schéma directeur des modes doux en cours d'étude à l'échelle du Muretain agglo.

-Sur notre PLU que l'on vient d'approuver au conseil municipal du 13 mars 2019, nous avons positionné une trame verte/bleue le long du cours d'eau Barradas. Sur votre carte, cela n'a pas été identifié, serait-il possible de l'intégrer.

Toutes ses modifications vont dans le sens de faire un maillage pertinent sur notre territoire, dans un souci de préserver la biodiversité.

Réponse de la Commune :

La PLU de Seysses a inscrit une protection des cours d'eau au titre des continuités écologiques y compris pour le cours d'eau Barradas. En effet, le bon état écologique des cours d'eau recouvre plus la notion de continuité écologique avec des prescriptions réglementaires intégrées.



*Dans le document graphique DGR dans la légende, la prescription de continuité écologique qui précise les cours d'eau complétera la mention « Barradas »*D