



aua/T



Seysses

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU

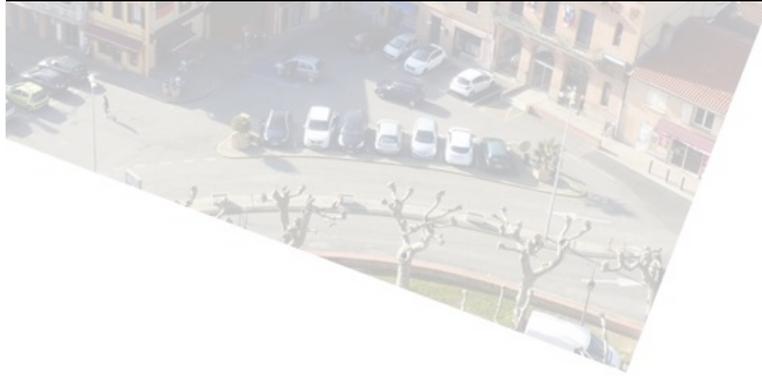
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 26 février 2020

2 - PROJET D'**A**MÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

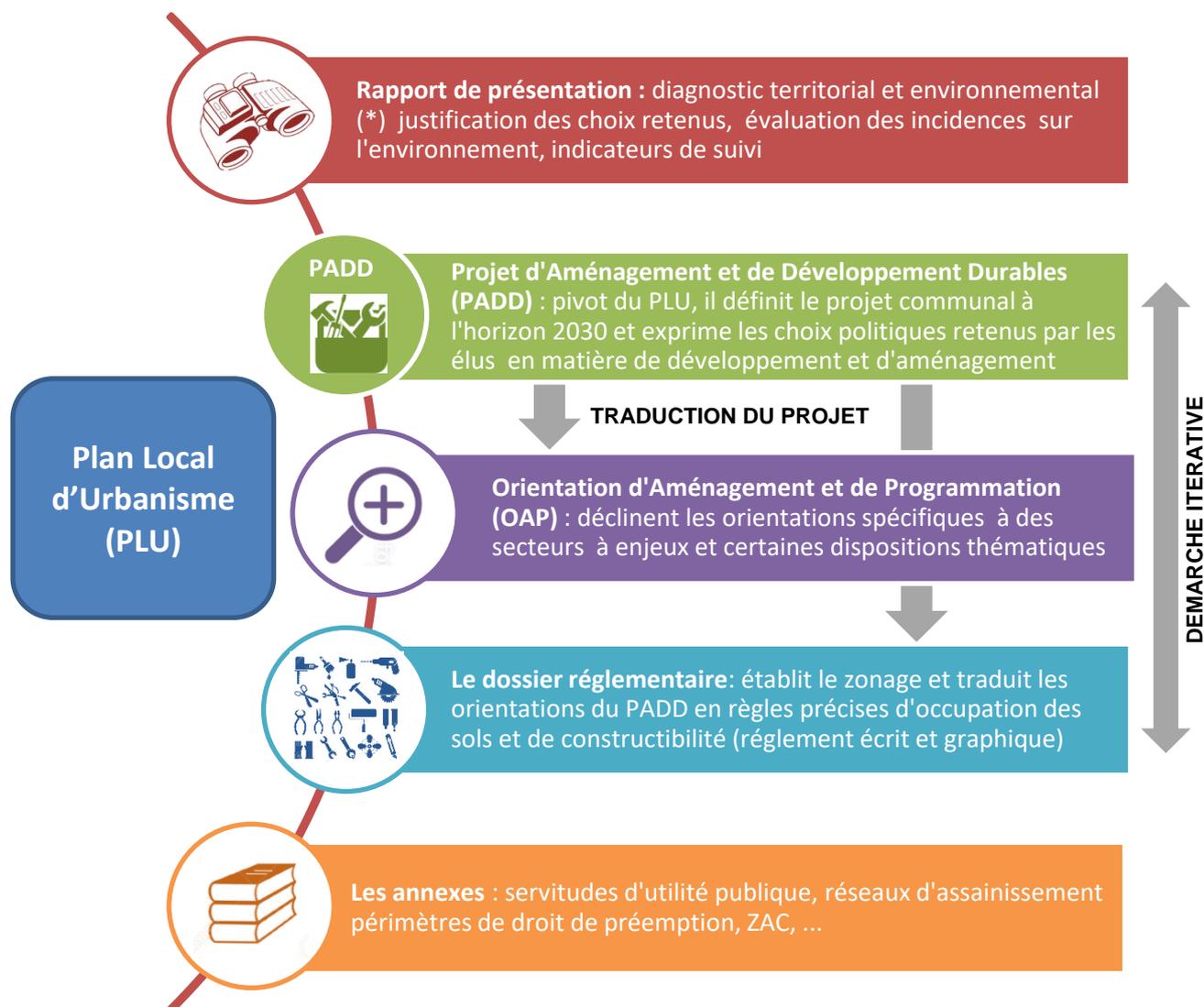
*PADD débattu en CM du 12 avril 2017
et du 18 septembre 2018*



PREAMBULE



Composition du dossier de PLU



(*) - Le diagnostic est consultable en Mairie. Il s'agit d'un document de travail, amené à intégrer des compléments et des mises à jour au fur et à mesure de l'élaboration du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du PLU. Il définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la Commune et traduit la vision politique des élus à l'horizon 2030, soit à l'échéance projetée du PLU. S'appuyant sur les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLU, le PADD doit permettre de donner une information claire aux citoyens et habitants sur le projet de territoire.

Au sein du dossier de PLU, **le PADD assure la cohérence d'ensemble** d'un projet construit autour de grandes orientations qui trouveront leur traduction dans le dossier réglementaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). À la différence de ces dernières, **le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement**. Le PADD peut dès lors être assimilé à une « boîte à outils » alimentant les étapes suivantes du PLU et influençant les choix d'aménagement futurs.

Si les pièces réglementaires sont amenées à connaître de nombreuses évolutions par le biais de procédures modificatives, le PADD n'a quant à lui pas à être modifié. C'est donc lui qui fixera la limite entre révision et modification.



Le PADD, ce qu'il faut retenir :

- Document **pivot du PLU**
- Expression du **projet politique**
- Définit la **cohérence d'ensemble**
- **Fixe la limite** entre révision et modification
- Permet de saisir le **sursoir à statuer**

Le débat sur les grandes orientations ?

Comme le précise l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant.

Le « débat » n'est qu'une étape dans la construction du PLU. Il ne fige pas définitivement les orientations dans la mesure où **le débat n'a pas pour objet** de valider le projet tel que présenté. Il doit au contraire permettre aux élus du territoire de s'exprimer sur la direction prise et, le cas échéant, d'amener à réorienter le projet. Ceci explique que le présent document **n'est pas un document finalisé**. **D'autres échanges auront ainsi lieu et d'autres débats** pourraient être organisés. La rédaction définitive du PADD ne sera ainsi finalisée que pour l'**arrêt** du projet de PLU (étape de validation par l'**organe** délibérant).



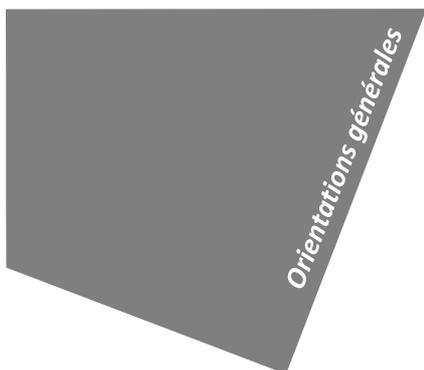
Le Débat, ce qu'il faut savoir :

- Le débat porte sur les **orientations générales**
- Le relevé de décisions du conseil prend acte de la **présentation effective** du PADD et de la **tenue du débat** sur les orientations générales
- Le **PADD peut évoluer** jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, les débats doivent d'ailleurs contribuer à cette évolution
- Le présent projet de PADD n'est **pas soumis à validation et ne fait pas l'objet d'une délibération**



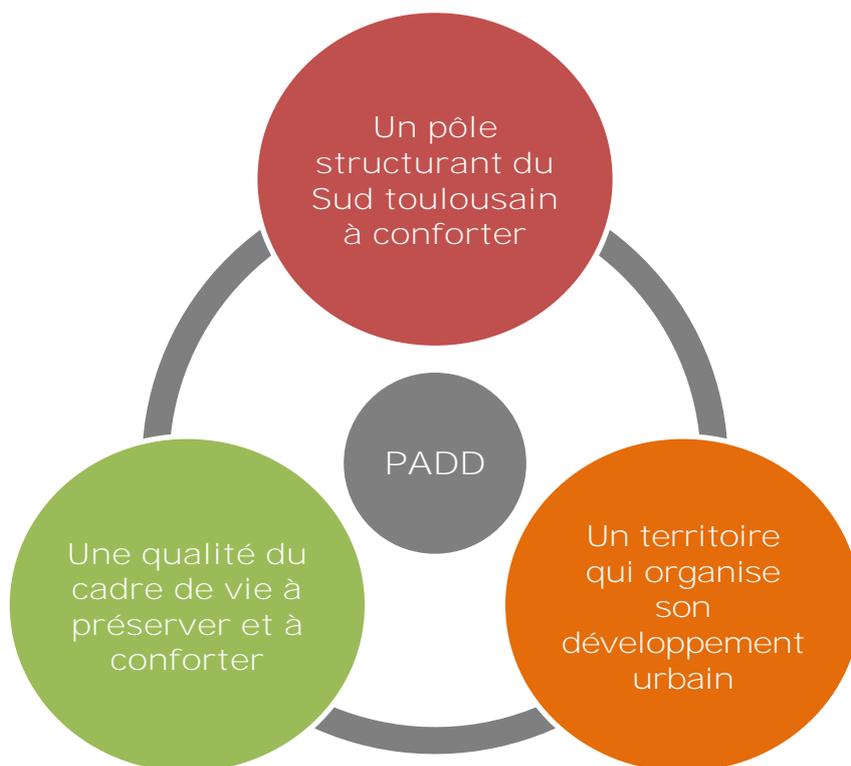
LES ORIENTATIONS GENERALES





Les axes fondateurs du PADD

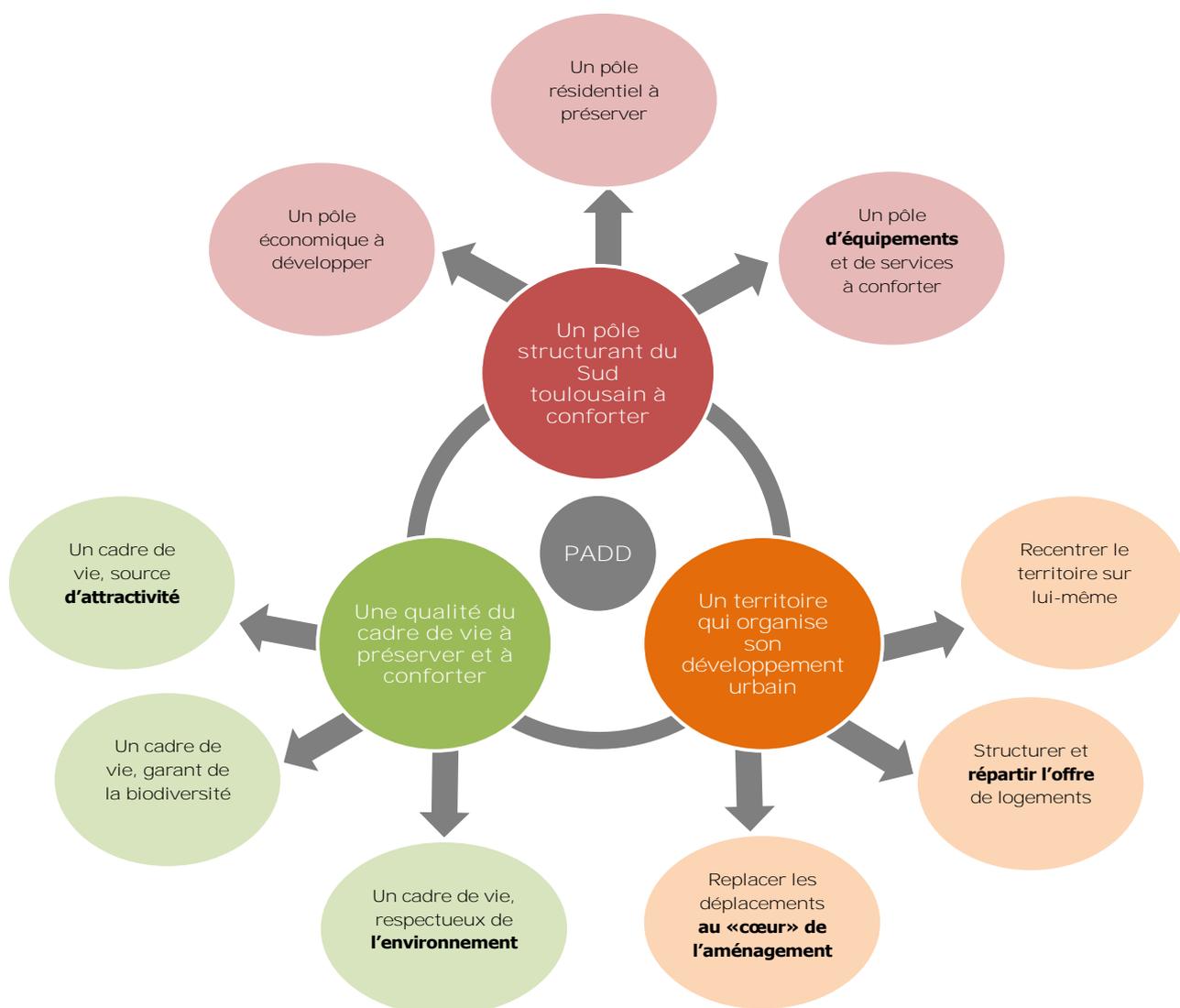
Le projet de PADD s'articule autour de 3 axes fondateurs :



Chacun des axes fondateurs se décline en orientations générales, tous visent à définir le cadre d'une croissance maîtrisée conciliant le développement de la commune, la préservation de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie.

Les orientations générales du PADD

Les orientations générales sont bâties autour des trois axes fondateurs :



1

Orientations générales

Un pôle structurant du Sud toulousain à conforter

1.1. Un pôle résidentiel à préserver

1.2. Un pôle d'équipements et de services à conforter

1.3. Un pôle économique à développer



Un pôle structurant du Sud toulousain à conforter

« Seysses, ville attractive »

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), en tenant compte de :
 - L'apport démographique induit par les programmes de constructions en cours et programmés ;
 - La part à prendre dans la dynamique de développement du Sud toulousain.
- L'effort communal en matière de mixité sociale assemblé au phénomène de densification urbaine, constituent le marchepied du développement projeté
- Le projet s'attache ainsi à encadrer et à maîtriser la croissance démographique **en s'articulant autour de** deux temps de passage :
 - Court/moyen terme : un premier temps **s'appuyant pour l'essentiel sur** les projets engagés et le potentiel existant ;
 - Moyen/long terme : un **second temps s'appuyant sur de nouvelles zones de projet pour permettre d'accompagner la Commune dans son développement à l'horizon 2030** (dans la limite d'accueil de population fixée à 10 000 habitants à horizon 2030).

1.2. Un pôle d'équipements et de services à conforter

« Un territoire facile à vivre »

- **Préserver un bon niveau d'équipements en adéquation avec les perspectives de croissance démographique**
 - Veiller à maintenir l'adéquation entre l'évolution démographique (besoins) et le taux d'équipement de la Commune (offre) ;
 - Privilégier un déploiement de l'offre en lien avec les pôles d'équipements et de services existants et/ou les secteurs de densification et les espaces de développement ;
 - Veiller à proposer aux habitants des espaces de proximité notamment au sein des nouveaux secteurs de développement.
- Répondre aux besoins liés au rayonnement de Seysses
 - **Consolider l'armature d'équipements de rayonnement extra-communal en permettant l'accueil de nouveaux équipements structurants** (exemple : collège) ainsi que le développement d'une offre de loisirs.



1.3. Un pôle économique à développer

« *Un territoire dynamique* »

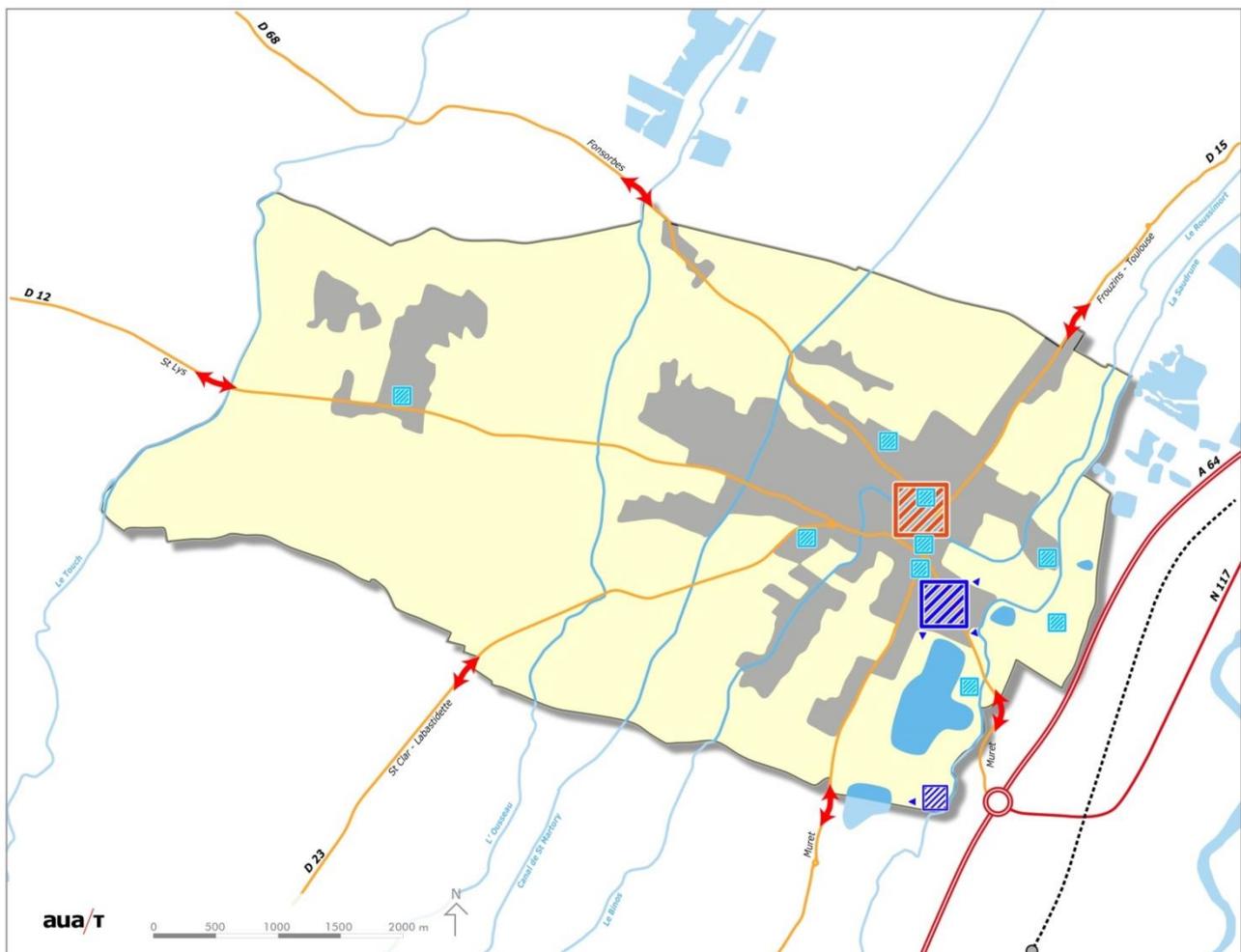
- Maintenir une agriculture périurbaine dynamique, une force pour **l'économie du territoire et la qualité des espaces**
 - Stabiliser les limites de l'enveloppe urbaine et maintenir les grandes continuités agricoles ;
 - Préserver les espaces agricoles notamment en limitant le mitage foncier, l'étalement urbain et la dispersion du bâti ;
 - Préserver les exploitations agricoles et leur permettre d'évoluer et de se diversifier tout en maîtrisant les effets induits non souhaités ;
 - Ménager des transitions entre territoires habités et espaces agricoles.

- **Préserver l'attractivité commerciale du territoire**
 - Conforter l'offre de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants actuels et à venir ;
 - Maintenir une offre de commerces diversifiée répondant aux besoins à la fois communaux et supra-communaux tout en veillant à préserver l'équilibre de l'armature commerciale.

- **Structurer le développement économique notamment à l'entrée Sud de la Commune**
 - Prévoir des potentiels d'accueil pour le développement de l'activité économique ;
 - Privilégier un développement de l'offre économique dans la continuité de la zone d'activités de la Piche-Ségla pour renforcer celle-ci et conforter son rayonnement dans le bassin de vie du Sud toulousain ;
 - Apporter une attention particulière à la qualité urbaine des espaces économiques et au traitement de l'entrée de ville (espaces libres, implantations et fronts bâtis, qualité des constructions et des enseignes,...).

Axe 1 : Un pôle structurant du Sud toulousain à conforter

Schéma de principe



Conforter l'attractivité de Seysses

- Tache urbaine
- Espaces à dominante agricole
- Orientations de l'aire d'influence
- Cœur de ville (centralité historique) à préserver et à conforter

- Polarités économiques à développer
- Axes de développement économique
- Principaux équipements ou pôles d'équipements/services à conforter et/ou à développer

Un territoire qui organise son développement urbain

2.1. Recentrer le territoire sur lui-même

2.2. Structurer et répartir l'offre de logements

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



2.1. Recentrer le territoire sur lui-même

« Limiter l'étalement urbain et le mitage foncier »

- Maîtriser et encadrer **le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant**, urbanisable actuellement (au sens de zones Urbaines ou de zones AU ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé)
 - Anticiper et maîtriser le renouvellement urbain, **l'urbanisation des « dents creuses »** et la mise en continuité **de l'espace** bâti tout en accompagnant et en **encadrant l'évolution du tissu** urbain (densification raisonnée notamment) ;
 - **S'appuyer sur les potentialités de** rénovation urbaine offertes sur le territoire, ou de renouvellement plus particulièrement dans le centre-bourg, et accompagner et encadrer leur mutation ;
 - Anticiper et maîtriser la mutation de sites stratégiques identifiés, situés dans le centre-bourg ou dans ses franges, présentant un important potentiel de mutabilité foncière ; **sites favorables à l'émergence d'un projet urbain de reconfiguration** et de valorisation du centre-ville (mettre en place des outils **d'attente de réflexion** préalable sur ces sites).
- Orienter et maîtriser les extensions urbaines en privilégiant les développements en continuité des espaces urbanisés et classés en territoire de « ville intense » au SCoT
 - **Une nécessité d'une mise en adéquation des capacités d'accueil du foncier** libre et mutable dans les zones Urbaines et à Urbaniser ouvertes et mobilisables (actuellement dans le PLU en vigueur) avec les objectifs **d'accueil démographique d'environ 10 000 habitants à horizon 2030** ;
 - **Une nécessité de phasage de l'urbanisation pour un accueil progressif de la population.** L'**analyse du potentiel foncier en extension urbaine fermée** (2AU et 3AU au PLU en vigueur approuvé le 27 janvier 2016), montre une capacité **d'accueil en habitant largement supérieure aux objectifs affichés d'environ 10 000 habitants pour 2030** ;
 - Ainsi, il est proposé un phasage :
 - ⇒ pour le potentiel foncier à long terme dont l'urbanisation serait à prévoir après 2030 et en compatibilité avec le SCoT qui sera en vigueur, un classement en zone naturelle ou agricole est effectué (actuellement 3AU et 2AU fermées au PLU en vigueur approuvé le 27 janvier 2016). Ce **déclassement s'effectue** en cohérence également avec les obligations de la loi Alur*. À noter, **une partie de ce potentiel d'accueil fermé** (sous forme de pixels au SCoT) est basculé dans la zone AU ouverte, rue du **Château d'Eau** qui a été étendue pour **l'accueil du futur groupe scolaire** ;

* Loi Alur : du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Duflot II



⇒ pour le potentiel foncier à court ou moyen terme, à échéance 2030, dont **les capacités d'accueil sont cohérentes avec l'objectif de 10 000 habitants**, le secteur Sud de la commune est privilégié (zone AU0) en continuité du centre-ville et en lien avec le projet **d'accueil d'équipement** structurant : futur collège de la commune. Ce territoire est situé également en territoire de « ville intense » **d'accueil privilégié** au SCoT.

- **Modérer la consommation foncière**

- Le projet du PLU affiche ainsi des efforts importants entrepris en matière de maîtrise du développement **et de la consommation d'espace** : réduction importante des zones à urbaniser (phasage) au profit des zones naturelles et agricoles, priorisation et encadrement du développement des fonciers libres et mutables en zone urbaines qui sont assez conséquents , maîtrise et ajustement des densités dans le tissu urbain constitué ... ;

- Ainsi, le projet PLU affiche un objectif de modération de la consommation de **l'espace de l'ordre de 23%**, afin de veiller à préserver et conforter plus le **potentiel d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** sur la commune.

- **Donner des limites claires à l'urbanisation**

- Structurer la croissance urbaine autour du centre-bourg ;

- Affirmer le rôle de transitions urbaines et paysagères des « franges » **d'urbanisation : Préserver le caractère « aéré »** des secteurs situés en limite du territoire aggloméré, devant jouer le rôle de transition entre territoires habités et espaces ruraux ;

- Encadrer et maîtriser **l'évolution** des « écarts » **d'urbanisation** et porter une attention particulière au secteur des Aujoulets :

- **Préserver les caractéristiques et l'identité des Aujoulets ;**

- **Limitier l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome** (dispositif amené à évoluer à terme) ;

- Délimiter le foncier libre, anticiper et encadrer son évolution.

- Définir les densités les plus adaptées aux différents secteurs de la commune (principe de « densité graduelle »)

- Favoriser un habitat plus dense dans les secteurs proches du centre-bourg, bien desservis, et préserver les caractéristiques paysagères des secteurs périphériques.

- **Organiser le territoire par l'affirmation des centralités/polarités**

- **Renforcer l'attractivité du centre**-bourg :

- Encourager la mixité des fonctions urbaines (activités **compatibles avec l'habitat**)

- **Améliorer l'accessibilité** et la qualité des espaces publics

- Accompagner et encadrer **l'évolution et le renouvellement du tissu urbain** existant en veillant notamment à **préserver l'identité du centre-bourg**

- Favoriser la rénovation et le renouvellement du bâti existant

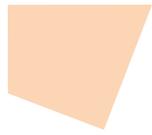


- **Conforter les pôles d'équipements**/services existants :
 - Privilégier l'urbanisation à proximité des polarités existantes ;
 - Compléter et diversifier l'offre actuelle ;
 - Permettre l'émergence de nouvelles polarités en accompagnement des programmes d'habitat notamment pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

2.2. Structurer et répartir l'offre de logements

« Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle »

- Produire une offre de logements qui réponde aux besoins à la fois des populations actuelles vivant sur le territoire (endogènes) et des futurs habitants (exogènes)
 - Définition du nombre de logements à produire induit par les perspectives de croissance démographique : environ + 1 900 logements à produire (2012 - 2030), comprenant les programmes de constructions en cours et programmés.
- **Compléter l'offre de logements pour permettre aux habitants un** parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie, en cohérence avec les orientations du PLH en cours de révision
 - Favoriser une production diversifiée de logements et permettre une diversité **des modes d'habiter** (taille des logements, collectifs/individuels, locatif/accession, public/privé) ;
 - Veiller au **développement d'une offre de logements adaptée aux** besoins plus spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap) ;
 - Tenir compte du Schéma **Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** ;
 - Veiller à une répartition équilibrée **de l'offre d'habitat** au sein des programmes et sur le territoire.
- **Poursuivre l'effort communal en matière de mixité sociale**
 - Poursuivre le développement d'une offre d'habitat social diversifiée en veillant à assurer une diversité de la production pour permettre notamment aux ménages les plus fragiles de se loger (financement, statut **d'occupation**).
- Encourager la diversification des formes urbaines dans les secteurs adaptés (Cf. Paragraphe 2.1. « Principe de densité graduelle »)
 - Apporter une réponse à la diversité des besoins en logements.



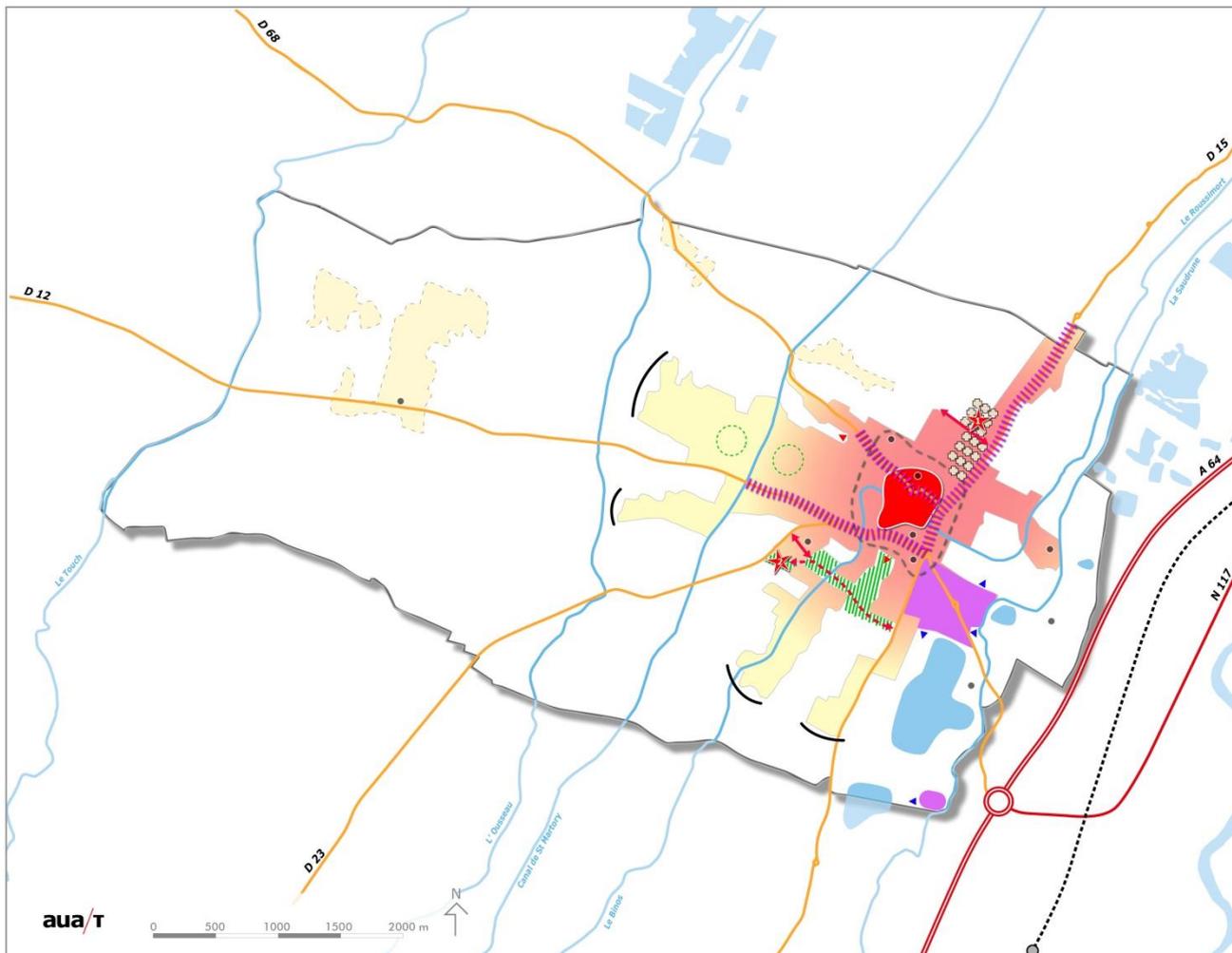
2.3. Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement

« Améliorer les échanges et encourager la diversification des mobilités »

- Intégrer les déplacements dans une démarche « projet »
 - Poursuivre les réflexions, en lien avec les partenaires compétents, sur la hiérarchisation et la structuration du réseau viaire ;
 - **Permettre la création de voiries d'échange et de liaisons transversales**, notamment au regard des nouveaux secteurs de développement ;
 - Organiser les déplacements et veiller à assurer le maillage des voiries dans **les projets de développement (limiter le recours à l'impasse)** ;
 - Prendre en compte les modes doux dans les projets de construction et/ou **d'aménagement (cheminements, perméabilités, stationnement des vélos)** ;
 - Répondre aux besoins en stationnement :
 - Définir des normes de stationnement adaptées aux différents secteurs de la commune et aux modes de vie ;
 - Réfléchir aux possibilités de mutualisation.
 - **Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des voiries.**
- Rendre les modes doux plus attractifs
 - Tendre vers une meilleure cohabitation entre tous les modes de déplacements (intervention sur les espaces publics du centre-bourg notamment) ;
 - **Compléter le maillage des liaisons douces en s'appuyant notamment sur les réflexions** conduites dans le cadre du Schéma Directeur Intercommunal Cyclable, et veiller à la continuité, à la sécurité et au confort des cheminements ;
 - Intégrer les vélos dans les besoins en stationnement ;
 - Tendre vers une urbanisation plus « compacte » pour limiter le recours à **l'automobile et favoriser les mobilités douces dans les déplacements courts** ;
 - Conforter les liens entre les différentes centralités/polarités de la commune (centre-bourg, pôles d'équipements, ...).
- **Encourager l'usage des transports en commun, l'intermodalité et les nouvelles pratiques de mobilités**
 - Favoriser l'intermodalité avec le pôle d'échanges de la gare SNCF de la ville de Muret notamment par la création d'un itinéraire cyclable sécurisé ;
 - **Développer l'offre de stationnement des vélos** en particulier dans le centre-bourg, au niveau des pôles d'équipements, et autour des arrêts de transports en commun ;
 - Collaborer au développement du « Réseau Pouce » ;
 - Réfléchir aux possibilités de développer le covoiturage (mise en place d'aires de covoiturage notamment).
- Faciliter la desserte numérique du territoire

Axe 2 : Un territoire qui organise son développement urbain

Schéma de principe



Recentrer le territoire sur lui-même

- Cœur de ville / centralité historique à préserver et à conforter
- Centre urbain à renforcer, potentiel de mutation à encadrer
- Secteur majeur de développement urbain en cours à maintenir
- ▨ Potentiel de développement au Sud à court et moyen terme, échéance 2030
- Potentiel de développement à long terme après 2030 (à déclasser)

- Principaux équipements ou pôles d'équipements/services à conforter et/ou à développer
- ★ Potentiel d'accueil d'équipements publics structurants (1- Groupe scolaire / 2- Collège)
- ▶ Axes de développement mixte
- Principe de « densité graduelle »
- Polarités économiques à développer
- ▶ Axes de développement économique
- Limites de l'extension urbaine
- Principaux écarts d'urbanisation (évolution à encadrer et à maîtriser)

Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement

- Axes structurants à adapter (réaménagement, sécurisation, ...)
- ↔ Principales liaisons à conforter
- ↔ Principales liaisons à renforcer ou à développer

Une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter

3.1. Un cadre de vie, source d'attractivité

3.2. Un cadre de vie, garant de la biodiversité

3.3. Un cadre de vie, respectueux de l'environnement



3.1 - Un cadre de vie, source d'attractivité

« Une urbanisation qui s'intègre dans l'environnement »

- Le foncier, une ressource « rare » : mettre le territoire en capacité **d'atteindre ses perspectives de développement en consommant mieux l'espace**
 - Structurer le développement et favoriser un modèle d'urbanisation maîtrisé pour une gestion plus économe de l'espace ;
 - Utiliser de manière raisonnée les espaces naturels, agricoles et forestiers (la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace).
- Préserver et valoriser les caractéristiques majeures du territoire
 - **Préserver les perspectives visuelles remarquables (en direction de l'église, depuis la margelle en direction de la plaine alluviale et du grand paysage, ...)** ;
 - Porter une attention particulière à la margelle de la terrasse en tant que qualité intrinsèque du territoire ;
 - Préserver les composantes végétales marquantes du paysage (ponctuelles, linéaires ou îlots) ;
 - Renforcer la trame végétale/boisée communale (futurs aménagements : voiries, espaces publics, programmes de constructions) ;
 - Pérenniser les espaces et le patrimoine bâti agricoles, pour maintenir la qualité paysagère du territoire ;
 - Affirmer la présence de **l'eau comme composante du cadre de vie et support d'aménagement** :
 - Prendre en compte et valoriser la composante eau dans toutes ses fonctions : exutoire, irrigation, paysagère, environnementale et de loisirs.
 - Améliorer la lisibilité et la qualité des entrées de ville (espaces publics et espaces privés de façade) ;
 - **Mieux intégrer l'urbanisation en définissant les formes urbaines les plus adaptées aux différents secteurs de la commune notamment, porter une attention particulière aux « franges » d'urbanisation afin de ménager des transitions urbaines et paysagères.**
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
 - Porter une attention particulière **au cœur de ville afin d'en préserver les spécificités et l'identité (implantations bâties et composition urbaine)** ;
 - Pérenniser et valoriser le patrimoine « construit » (église, ancien château seigneurial, couvent de Lamothe, ...), **les éléments d'architecture traditionnelle et le petit patrimoine local/vernaculaire.**



3.2. Un cadre de vie, garant de la biodiversité

« *Un patrimoine commun à préserver et à mettre en valeur* »

- Préserver, mettre en valeur et restaurer les éléments de la Trame Verte et Bleue
 - Préserver et valoriser les espaces majeurs supports de biodiversité et les continuités écologiques : espaces naturels, réseau hydrographique, trame **végétale, espaces agricoles, ... dans une logique de complémentarité** et de connectivité ;
 - Intégrer la Trame Verte et Bleue dans les projets : Faire de la Trame Verte et Bleue, un **support d'aménagement (Exemple : s'appuyer sur le réseau hydrographique pour développer le maillage des cheminements doux)**.
- Valoriser le rôle multifonctionnel de la Nature en Ville
 - **Prolonger la Trame Verte et Bleue à l'intérieur de l'espace** urbain : Valoriser la biodiversité y compris celle relevant de la nature ordinaire, dans le **territoire urbanisé en s'appuyant sur le réseau hydrographique et les espaces végétalisés (ponctuels, linéaires, îlots, réseau de jardins privatifs, ...)** ;
 - Lutter contre les Ilots de Chaleur Urbains (adaptation au changement climatique) **par le maintien et le développement d'espaces de respiration** dans le tissu urbain ;
 - Offrir aux habitants des espaces de respiration et de proximité, facteur de qualité de cadre de vie et vecteur de lien social.

3.3. Un cadre de vie, respectueux de l'environnement

« *La recherche d'un équilibre entre les hommes et leur milieu* »

- Diminuer les pressions sur les ressources naturelles et contribuer à **améliorer la qualité de l'air**
 - **Mieux consommer l'espace** (le foncier, une ressource) ;
 - **Améliorer la gestion de l'eau** : Privilégier les développements dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, améliorer la gestion des eaux pluviales, poursuivre la politique de gestion de l'eau potable, porter une attention particulière aux eaux souterraines ;
 - Promouvoir le développement des énergies renouvelables en veillant à la bonne insertion des installations et améliorer la performance énergétique du bâti en **favorisant la rénovation de l'existant (lutte contre le changement climatique)** ;



- Gérer durablement les déchets : poursuivre la politique de gestion des déchets ;
 - **Maîtriser les besoins en déplacements automobiles (modèle d'urbanisation plus « compacte » + localisation des implantations) ;**
 - **Limiter le recours (la dépendance) à l'automobile en favorisant la pratique des mobilités douces, l'usage des transports en commun et l'intermodalité.**
- Prévenir les risques et prendre en compte les nuisances
- Limiter les développements dans les secteurs soumis aux risques (naturels et technologiques) ;
 - Prendre en compte la réglementation en matière de prévention des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres.

