



aua / T



Seysses

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 26 février 2020

5 - ANNEXES

5.3. AUTRES ANNEXES

5.3.12. NOTICE AMENDEMENT DUPONT AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-6 DU CU

Sommaire

1 - Préambule.....	5
1.1. Objectifs généraux	6
1.2. Champs d'application.....	6
2 - Contexte et localisation.....	7
2.1. Contexte réglementaire : PLU et traduction de l'article L.111-6.....	7
2.2. Description du contexte dans lequel se situe la zone.....	7
3 - Milieu physique du site d'étude.....	10
4 - Sensibilités paysagère du site d'étude	12
4.1. Le paysage : ses éléments structurants et points d'appel	12
4.2. Séquences paysagères	14
5 - Fonctionnement/Dysfonctionnement du site	17
5.1. Risques et nuisances	17
6 - Parti d'aménagement.....	19
6.1. Intégration architecturale.....	19
6.2. Intégration urbaine et paysagère	19
6.3. Traduction de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme	21
6.4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation	22
7 - La prise en compte des nuisances	23

1 - Préambule

- L'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit initialement l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) qui devient L 111-6 dans la nouvelle codification, qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication et surtout les entrées de ville.
- L'objectif est d'inciter les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme de façon à améliorer la perception des abords des grands itinéraires.
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°205-1174 du 23 septembre 2015 préconise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- L'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme par la même ordonnance citée ci-dessus, précise que le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- La présente étude a donc pour objectif de prendre en compte ces contraintes de constructibilité aux abords de la Route Départementale 12, dans la zone du Ségla destinée à une ouverture à l'urbanisation au PLU, et du petit secteur bâti en diffus le long de la RD 12 destiné à un renouvellement urbain à destination économique souhaitable. Dans ce cadre, le projet urbain doit être affiné de manière à prendre en compte les contraintes et les spécificités du site en termes de sécurité, d'aspect environnemental et d'intégration urbanistique, architecturale et paysagère des constructions à venir. Ces dispositions sont également intégrées dans la procédure en cours de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seysses.

1.1. Objectifs généraux

L'amendement Dupont a pour objectif :

- d'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- de lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- de finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

1.2. Champs d'application

Les dispositions réglementaires des articles L.111-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

- à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation,
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la protection contre les risques et les nuisances,
- la sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- la qualité des principes urbanistiques du site,
- la qualité architecturale et paysagère du site.

La présente analyse permet de :

- comprendre la logique de site (analyse de la structure spatiale et de la fonctionnalité du site) de la zone située aux abords de la RD 12 à grande circulation et concernée par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme,
- justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 75 mètres pour cette zone,
- proposer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-1-6 du Code de l'Urbanisme.

2 - Contexte et localisation

2.1. Contexte réglementaire : PLU et traduction de l'article L.111-6

La commune de Seysses est couverte par un PLU approuvé en février 2010.

Ce PLU a fait l'objet depuis :

- d'une première modification (D.C.M. du 24/11/2011) ayant notamment pour objectif l'adaptation des documents réglementaires à la réalisation d'un projet photovoltaïque,
- d'une première révision simplifiée (D.C.M. du 24/11/2012) afin de permettre la création d'un nouveau secteur à vocation économique,
- d'une deuxième modification (D.C.M. du 30/01/2014) afin d'adapter le dossier réglementaire aux évolutions du code de l'urbanisme et de le faire correspondre à l'évolution du projet urbain.

2.2. Description du contexte dans lequel se situe la zone

Le périmètre d'étude est situé **le long de la RD 12** au Sud du rond-point de Ségla et au Nord du rond-point de Muret (sortie de l'autoroute A 64).

Il s'agit d'une « **porte d'entrée** » sur la commune depuis Muret.

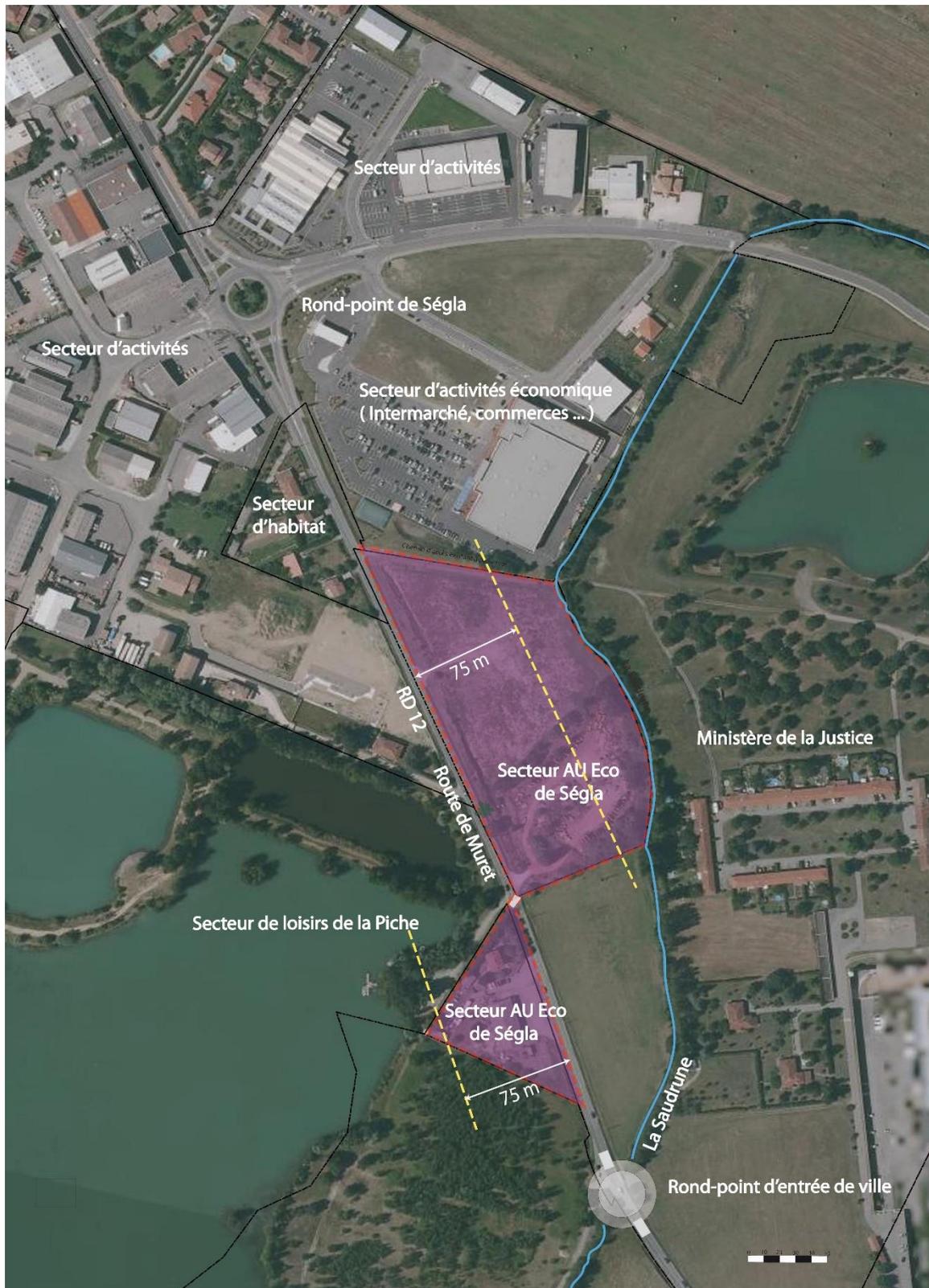
Son environnement immédiat est constitué au Nord et à l'Ouest par une zone d'activités, ancienne à l'Ouest, récente à l'Est (commerces autour d'Intermarché) une petite zone d'habitat et une nouvelle construction à usage d'activité. Au Sud-Ouest il jouxte une extrémité du lac de la Piche ; au Sud et à l'Est le périmètre de l'établissement pénitencier, essentiellement dans sa partie logement du personnel et espaces de nature.

Ce site constitue l'entrée Sud de la commune de Seysses.

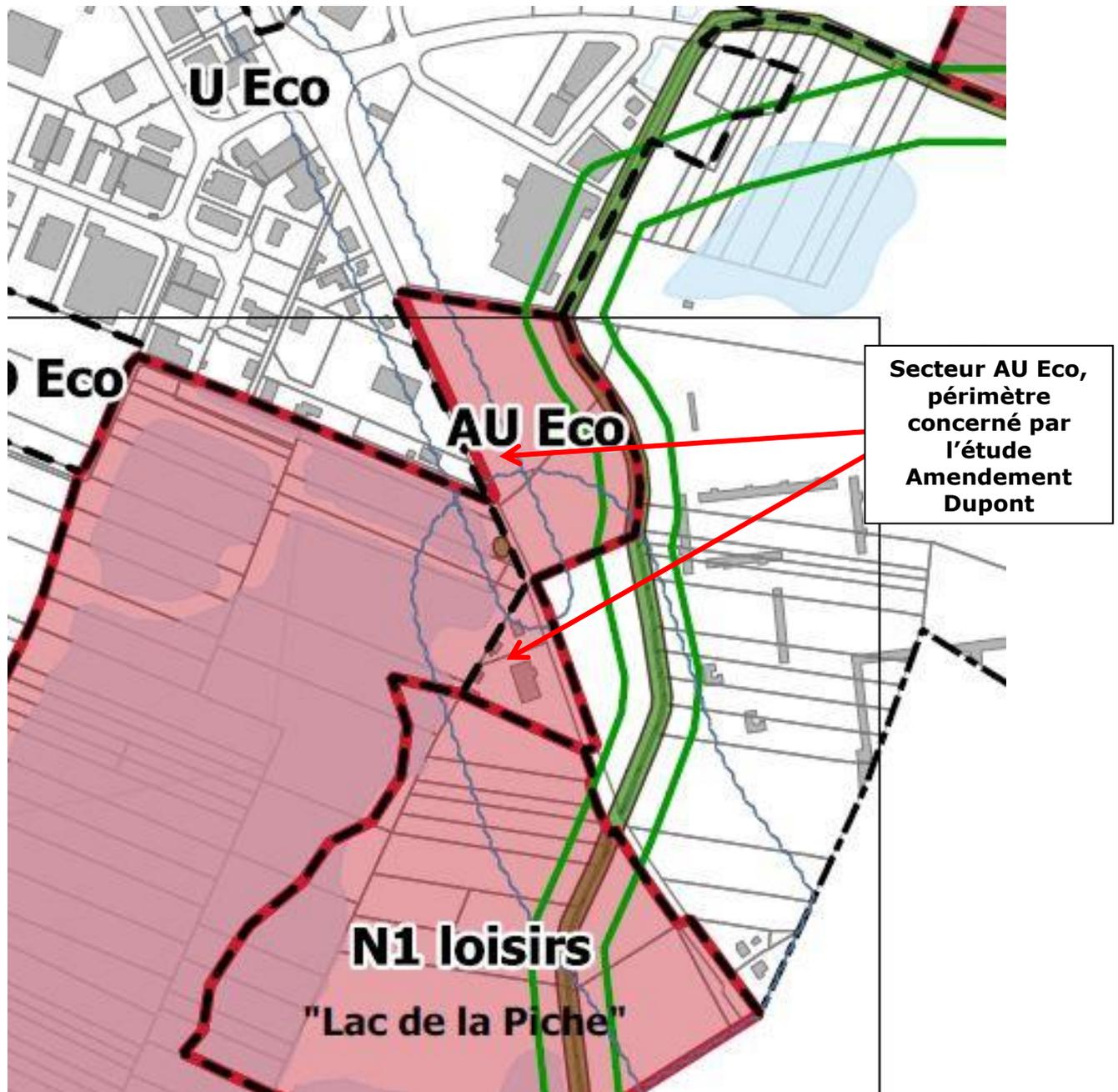


Localisation du site dans la commune de Seysses

**Le site de l'étude et le recul de 75 m
imposé par la loi à défaut d'étude spécifique
de part et d'autre de la RD 12**



Seul le secteur AU Eco matérialisé sur le plan de zonage est concerné par le périmètre d'étude « Amendement Dupont ».



Extrait du document graphique règlementaire

3 - Milieu physique du site d'étude

Géologie / hydrographie :

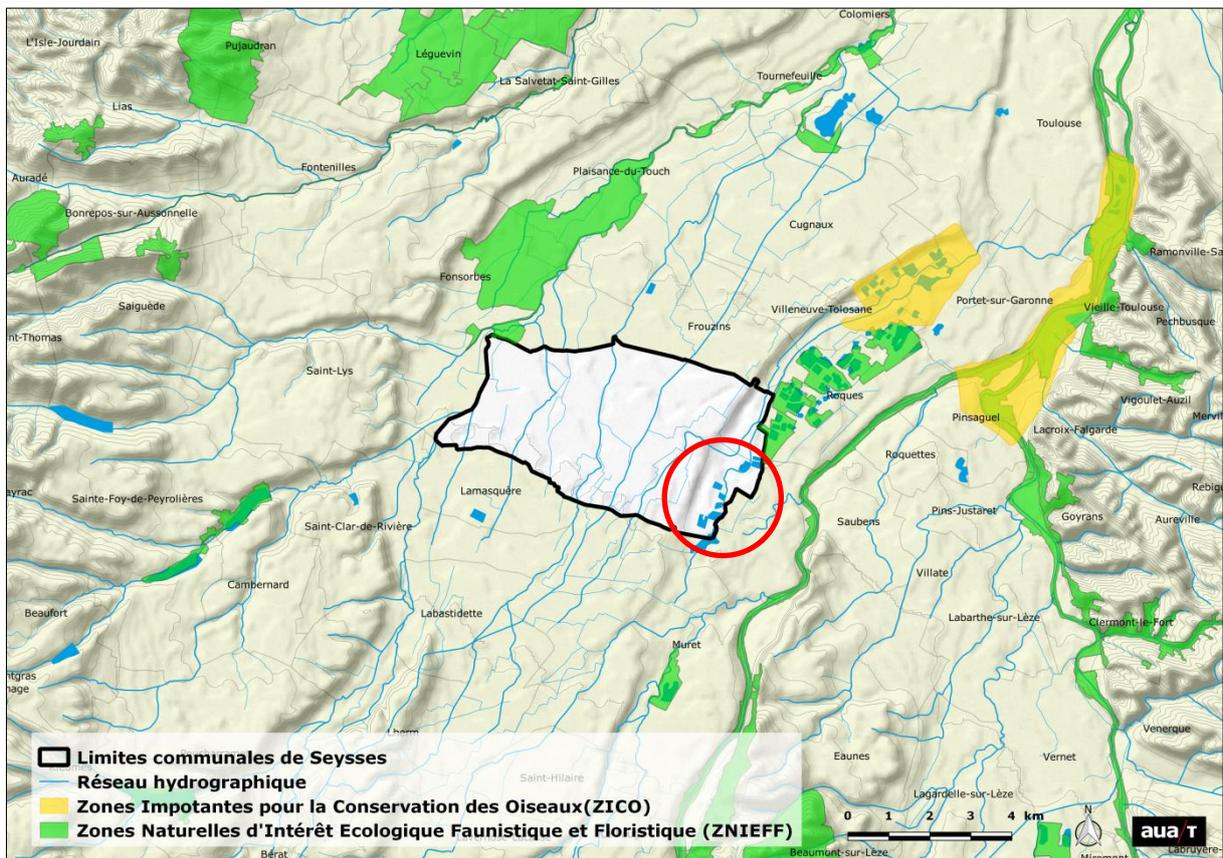
Les terrains sont ceux des alluvions quaternaires de la basse plaine de la Garonne. La nappe y est affleurante et présente une amplitude correspondant initialement à l'épaisseur de la couche graveleuse dans laquelle elle circule (d'environ -1 m à -5 m sous le niveau du sol). Cependant, les terrains ayant fait l'objet d'extractions de granulats puis de remblaiements par divers matériaux inertes, les couches en place sont entièrement remaniées et complètement hétérogènes.

Faune / flore :

À environ 1,5 km du site au Nord-Est, le secteur est caractérisé par la présence d'un ensemble de gravières en eau issues d'anciennes exploitations de granulats, d'une grande richesse biologique et ornithologique. Ces milieux sont répertoriés comme ZNIEFF et comme site Natura 2000.

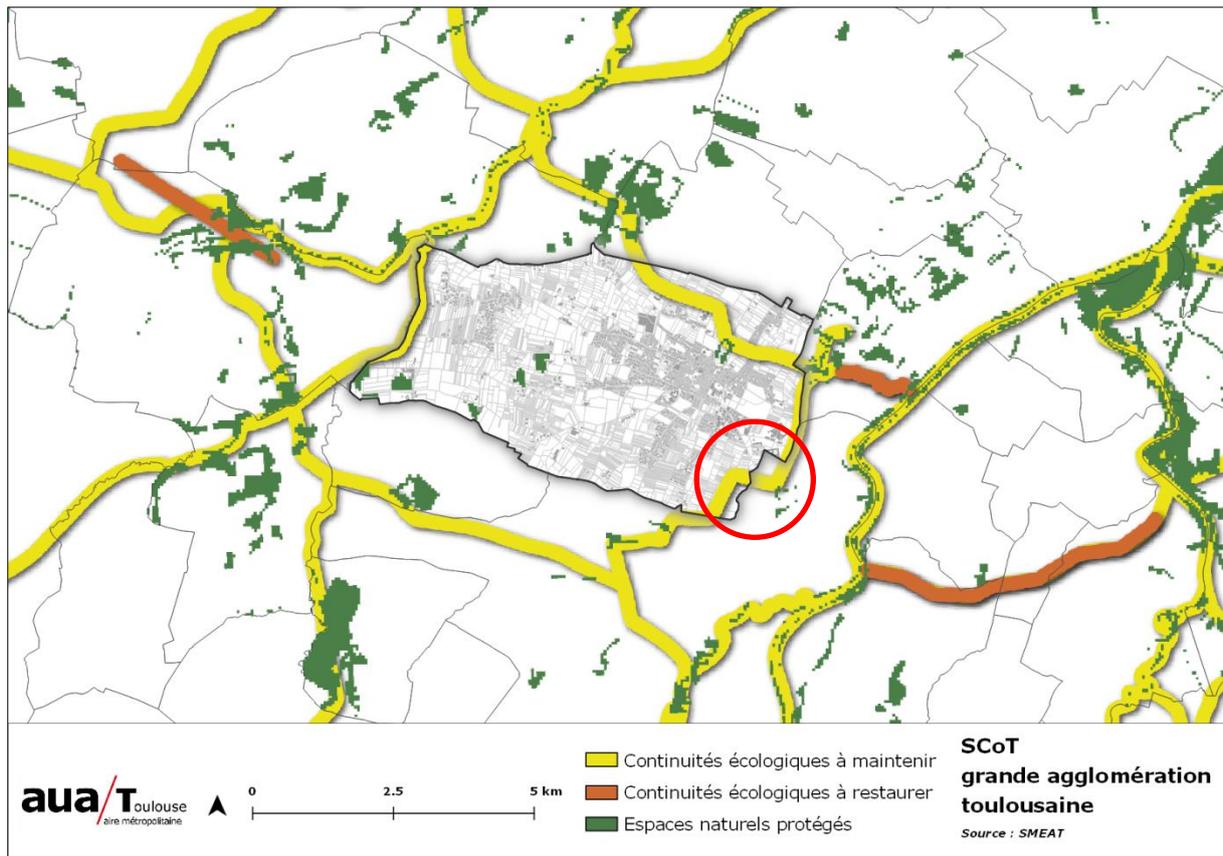
La gravière ayant été remblayée, le site est occupé par des friches, des dépôts de divers matériaux inertes (terres, gravats, ferrailles, ...).

Les espèces végétales recensées sont dans l'ensemble très courantes ; elles se composent de nombreuses espèces pionnières introduites ou nitrophiles. Aucune espèce protégée ou menacée n'est observable.



Aucune ZNIEFF n'est recensée sur le territoire de Seysses, cependant plusieurs zones de ce type sont identifiées à proximité immédiate des limites communales :

- la ZNIEFF de type 1 « Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes »,
- la ZNIEFF de type 2 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et de Roques ».



Le SCoT GAT, dont la première révision a été approuvée le 27 avril 2017, identifie 3 continuités écologiques à maintenir sur le territoire communal.

Le site étudié AUéco de Séгла juxte la continuité écologique à maintenir du cours d'eau de la Saudrune se prolongeant vers le Nord-Est, vers le complexe d'anciennes gravières situées sur Roques et la gravière au Sud de Seysses.

Hydrologie :

Le site d'étude est concerné par le cours d'eau de la Saudrune et n'est pas soumis aux risques d'inondation du Touch et de l'Ousseau localisés plus à l'Ouest.

La gestion des eaux pluviales est assurée à l'échelle de la parcelle.

4 - Sensibilités paysagère du site d'étude

4.1. Le paysage : ses éléments structurants et points d'appel

D'une manière générale, les principaux éléments structurants du paysage sont de trois ordres :

■ Les volumes

Les principaux volumes qui structurent le paysage et lui apportent une « troisième » dimension sont les végétaux présents sur le site et les quelques constructions à usage d'activités implantées à proximité et qui ne sont visibles que depuis l'axe de la RD 12.

En effet, la ripisylve de la Saudrune parallèle à la RD 12 joue un rôle intéressant sur le plan paysager. Les haies d'arbres plantées sur ce talus représentent aussi bien des repères visuels pour les usagers de la route qu'un masque paysager pour la zone du centre pénitentiaire de Seysses.

Les constructions existantes sont situées à l'Ouest de l'axe et constituées de locaux d'activités et d'un peu de logements.



Le volume du supermarché Intermarché en rénovation

À l'entrée Sud du site, des volumes importants encadrent le nouveau giratoire



Volumes lointains d'activités récentes autour de la porte Sud

■ Les lignes

Les lignes directrices du paysage sont dictées par :

- les Route Départementale 12,
- les haies et les fossés qui sont orientées perpendiculairement par rapport à la RD 12 : leur impact visuel est important sur le site d'étude. Ils devront dans la mesure du possible être conservés et mis en valeur pour valoriser l'aménagement de ce site.



La ripisylve de la Saudrune perpendiculaire à la RD 12

■ Les surfaces

Un parking ouvert : pour l'essentiel, les surfaces concernées sont le parking de la zone commerciale de l'Intermarché au Nord et la zone non aedificandi du site d'étude, utilisée comme parking provisoire et zone de stockage pour les entreprises assurant les travaux de l'extension de l'Intermarché.



Le parking d'Intermarché

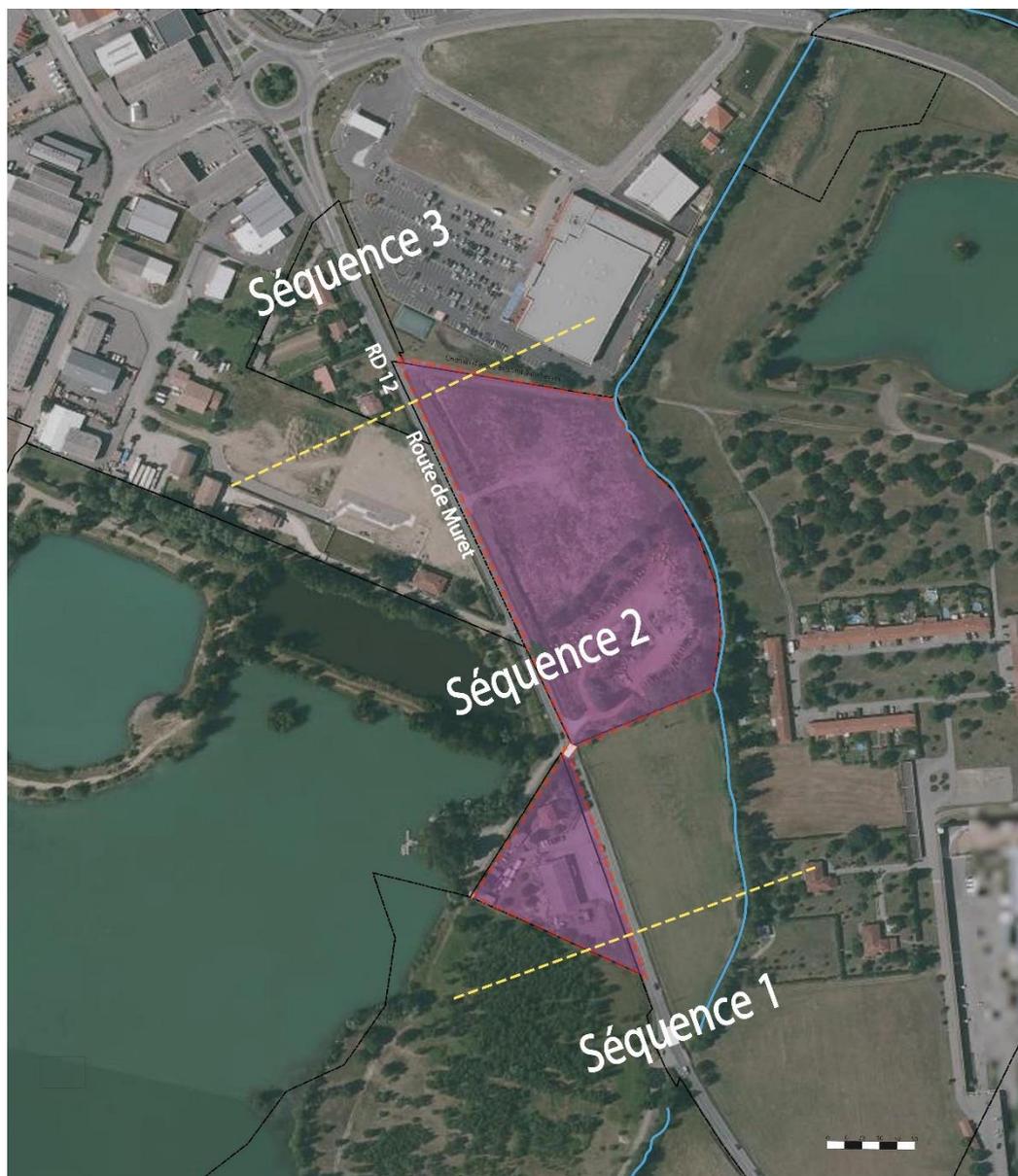


Stockage et stationnement temporaire

4.2. Séquences paysagères

Il s'agit de décrire les perceptions dynamiques du paysage, à travers l'œil d'un observateur automobiliste.

Plusieurs séquences vont se juxtaposer selon l'axe emprunté (du Sud vers le Nord).



■ Séquence 1

- Entrée monumentale d'équipement public (établissement pénitencier) et routière avec la création récente d'un giratoire, terrains agricoles, fossés et mâts d'éclairage.
- Le cours d'eau de la Saudrune et sa ripisylve traversent d'Ouest en Est le site.
- Une séquence encore rurale, marquée par des limites boisées à l'Ouest vers le lac de la Piche.

■ Séquence 2

- Séquence de transition jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération à la fois rurale (à l'Est) et occupée par quelques bâtiments (à l'Ouest) ; un garage automobile et une maison.
- Importance d'un champ à l'Est (propriété du Ministère de la Justice), dernier champ cultivé.
- La RD 12 n'a aucun trottoir, la marche à pied s'avère très dangereuse dans cette séquence.
- Lieu du projet, bordé par la ripisylve de la Saudrune à l'Est et séquence urbanisée à l'Ouest (maisons individuelles et bâtiments d'activités). Un chêne remarquable s'épanouit en bordure de la RD 12.
- Une séquence très contrastée en raison de la friche à l'Est notamment dans sa partie Sud.



Habitat et activités à l'Ouest



Chêne imposant en bordure de voie



Garage à l'Ouest

■ Séquence 3

- Séquence urbaine faisant office d'entrée de ville.
- Prégnance du parking d'Intermarché et de son enseigne, maisons d'habitation et zone d'activités à l'Ouest.
- Séquence se terminant au Nord par le giratoire du Ségla.



À l'entrée Nord du site, les bâtiments d'Intermarché, rénovation/extension, et les commerces structurant le site



Activités à l'Ouest

5 - Fonctionnement/Dysfonctionnement du site

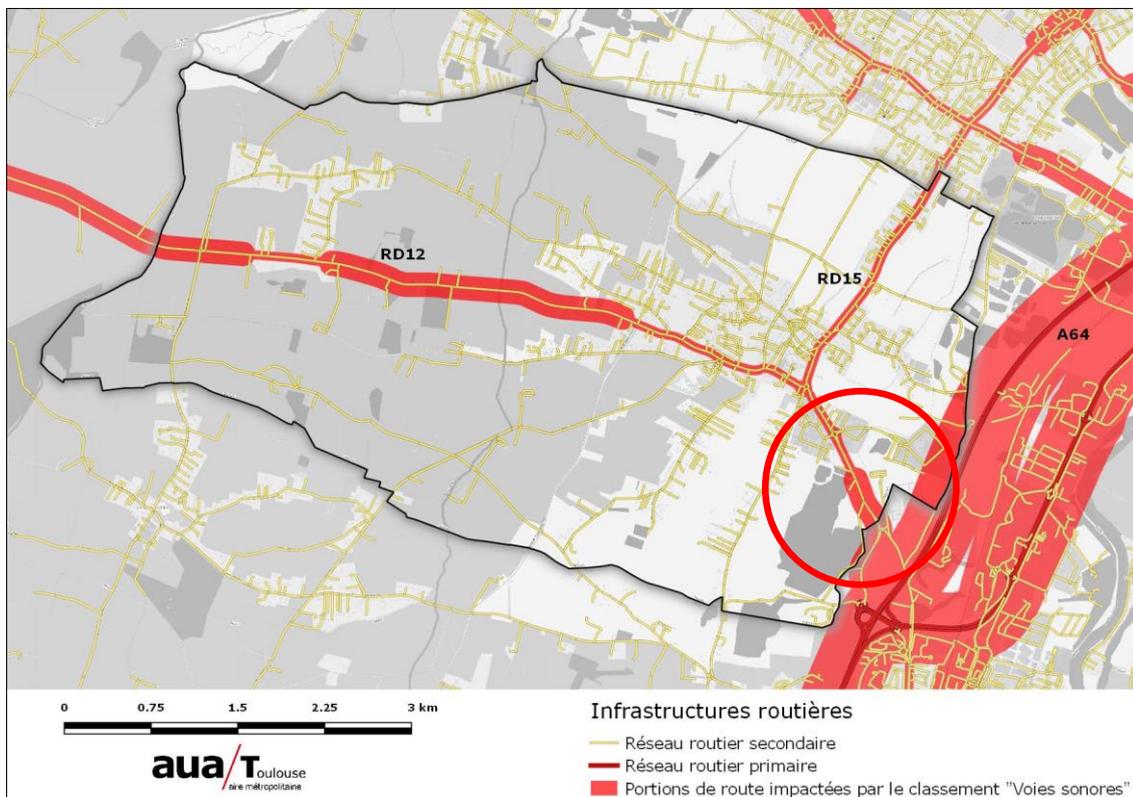
5.1. Risques et nuisances

■ Nuisances sonores

Le nombre de véhicules circulant sur la RD 12 au niveau du site du Ségla est de 15 000 véh./jour.

La commune est traversée par 3 axes routiers existants classés au titre des voies bruyantes, dont les abords sont contraints par la réglementation qui s'y rapporte en matière d'aménagement et d'isolation des bâtiments.

Voies classées bruyantes sur la commune				
Nom des infrastructures	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou en To)
A64	Sur la commune de Muret	1	300 m	To ¹
RD12-05	L.C. ² Entrée Seysses	3	100 m	To
RD12-06	Entrée Seysses Sortie Seysses	4	30 m	To
RD12-07	Sortie Seysses Entrée Les Aujoulets	3	100 m	To
RD12-08	Entrée Les Aujoulets Sortie Les Aujoulets	4	30 m	To
RD12-09	Sortie Les Aujoulets L.C.	3	100 m	To
RD15-01	RD12 L.C.	4	30 m	To



Source : Direction Départementale des Territoires 31

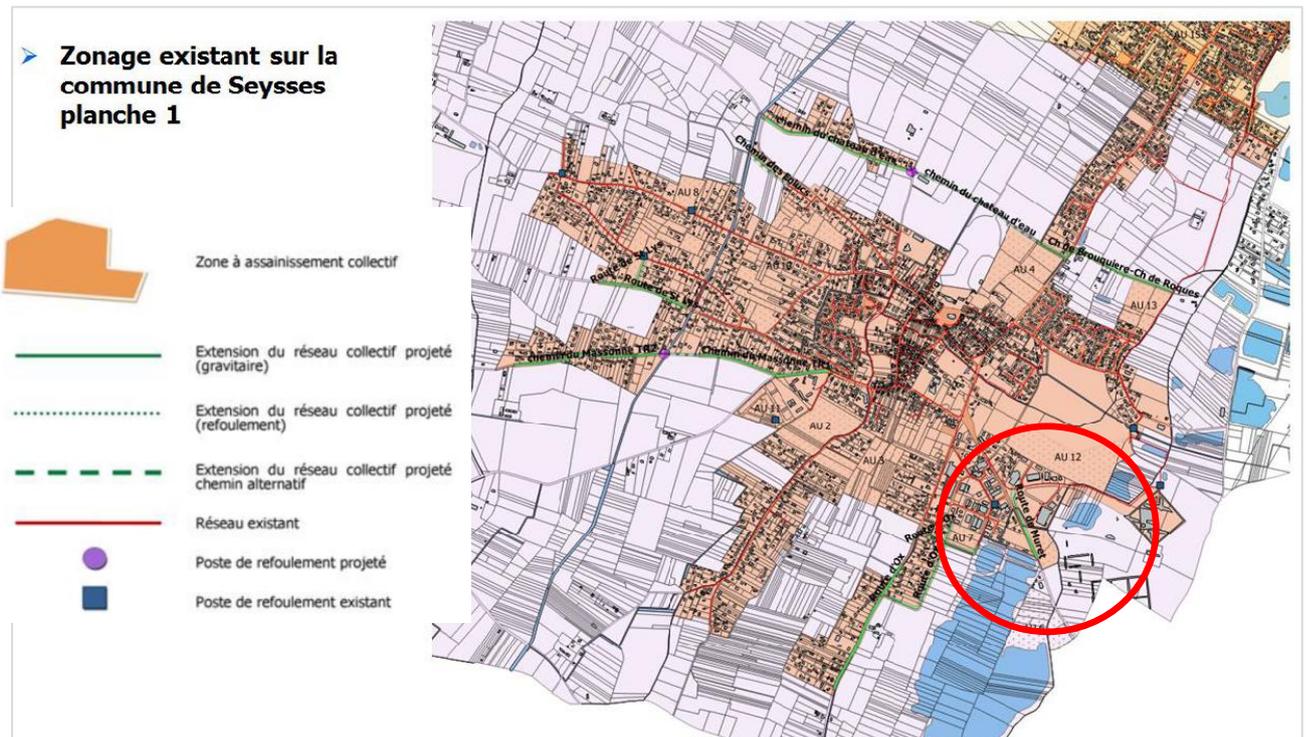
¹ Tissu Ouvert

² Limites de Communes

■ Assainissement

Le site est desservi par l'assainissement collectif.

Le SIVOM SAGE a lancé début octobre 2017 également un schéma d'assainissement à l'échelle de son territoire, qui sera achevé fin 2018, il permettra de mettre à jour les documents existants, toutefois le schéma directeur d'assainissement récent de Seysses, sera intégré dans le nouveau schéma du SIVOM SAGE sans remise en cause fondamentale des choix réalisés.



6 - Parti d'aménagement

Afin de mettre en valeur cet espace actuellement en friche, qui fera le lien entre la zone économique, la zone de loisirs et la ville, il s'agit de proposer un parti d'aménagement qui tienne compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité urbaine, paysagère, architecturale.

6.1. Intégration architecturale

En matière d'architecture, les environs du site offrent peu d'intérêt (zones d'activités peu valorisantes et habitat ou activités diffuses).

L'objectif est donc de se donner une ambition de qualité architecturale supérieure à celle du contexte, à l'image de la restructuration en cours d'Intermarché.

6.2. Intégration urbaine et paysagère

Principes urbains et paysagers

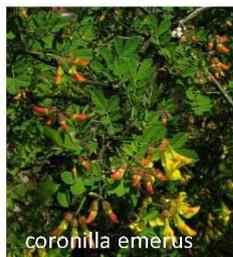
- privilégier une écriture architecturale contemporaine, respectueuse de l'environnement, en partie transparente pour créer un effet vitrine sans s'imposer de manière trop prégnante dans le paysage (éviter le côté monolithique),
- maintenir le « chemin faisant » limite au Nord, d'accès aux terrains du Ministère de la Justice,
- conserver des porosités visuelles qui, par rapport à la RD 12 permettent d'avoir un « accès visuel » à l'arrière de la zone (ripisylve de la Saudrune)
- valoriser le séquençage de l'entrée de ville avec les limites boisées pour des raisons paysagères et environnementales,
- créer une bande verte parallèle à la RD 12 (marge paysagère), de 15 m de large, permettant à la fois les circulations douces et la gestion du pluvial, espace de transition entre le rural et l'urbain, qui servira également à temporiser les impacts du trafic (effet lié au recul induit par la bande),
- au-delà de cette bande de 15 mètres, concevoir les stationnements et un parvis dans une bande de 20 m ; les aménager/paysager selon une composition permettant l'insertion végétale (arbres de haute tige). Éviter l'imperméabilisation des espaces de stationnement,
- préserver la continuité écologique de la Saudrune par la création d'une bande paysagère de 25 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau,
- aménager l'hydraulique pluvial en noue longitudinale à la RD 12 (fossé actuel maintenu, redimensionné le cas échéant),
- valoriser les circulations douces à l'intérieur de l'opération et vers l'extérieur,
- protéger le chêne existant le long de la RD 12,

- supprimer les merlons artificiels qui bordent de tous côtés les parcelles,
- végétaliser en respectant un vocabulaire végétal propre à la plaine de Garonne. Les espaces en dehors des constructions seront obligatoirement végétalisés, de la manière la moins rigide possible (pas d'arbres d'alignement mais des haies bocagères ou des implantations éparées).



Les plantations sur la zone seront choisies parmi :

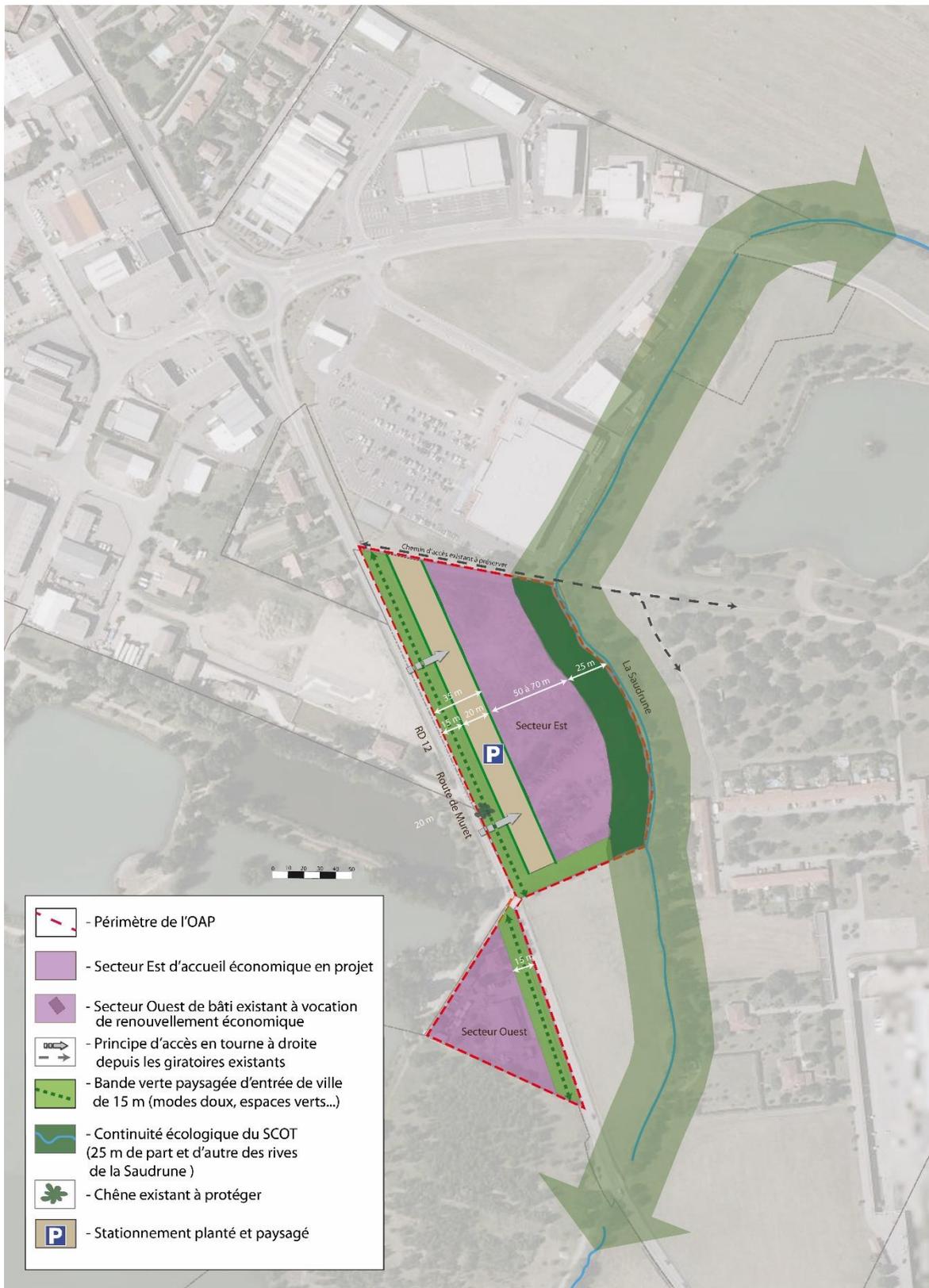
- pour les bandes végétalisées : prairie naturelle,
- pour les haies basses : coronilla emerus, coronilla glauca, amélanchier ovalis, prunus spinosa, salix purpurea, spartium junceum,
- pour les arbres de hautes tiges : quercus robur, quercus pubescens, fraxinus excelsior, sorbus domestica,
- pour les arbres de moyennes tiges : alnus glutinosa, carpinus betulus, acer campestre, salix viminalis, salix alba, cydonia vulgaris, corylus avellana, salix cinerea, sambucus nigra, ficus carica.



6.3. Traduction de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme



6.4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation



7 - La prise en compte des nuisances

■ Au regard des nuisances :

Le site, comme les parcelles environnantes, n'a pas de protection contre les nuisances sonores, la lisière arborée étant inexistante le long de la RD 12.

L'implantation moyenne des bâtiments sera en recul de **35 m minimum** par rapport à la limite d'emprise publique coté Est de la RD 12 (en zone AU Eco de foncier libre) **et de 15 m de la limite de la RD 12**, côté Ouest de la RD 12 sur le foncier bâti destiné à du renouvellement à destination économique. En effet, ce foncier étant de forme triangulaire et de taille très petite, le recul de 35 m serait inapproprié et ne permettrait aucune constructibilité.

Les bâtiments seront adaptés à la réglementation en vigueur conformément à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre et isolement acoustique.

Il n'est pas identifié d'autres types de nuisances sur le site ou à proximité (absence de nuisances liées à l'agriculture, absence de nuisances spécifiques liées à la pollution de l'air, absence de nuisances spécifiques liées à la pollution de l'eau, absence de nuisances connues liées à l'antériorité du site et à sa fonction passée de décharge).

La prise en compte de la sécurité

■ Au regard de la sécurité :

Accès véhicules : depuis la RD 12 (à terme depuis Intermarché éventuellement)

La réalisation d'un projet sur ces parcelles soulève la question des accès véhicules et donc de la sécurité.

Le projet propose que la zone soit desservie en empruntant un tourne à droite venant du Sud avec un ou deux accès possibles.

Ceux venant de Seysses descendront jusqu'au rond-point de Muret pour remonter vers la zone.

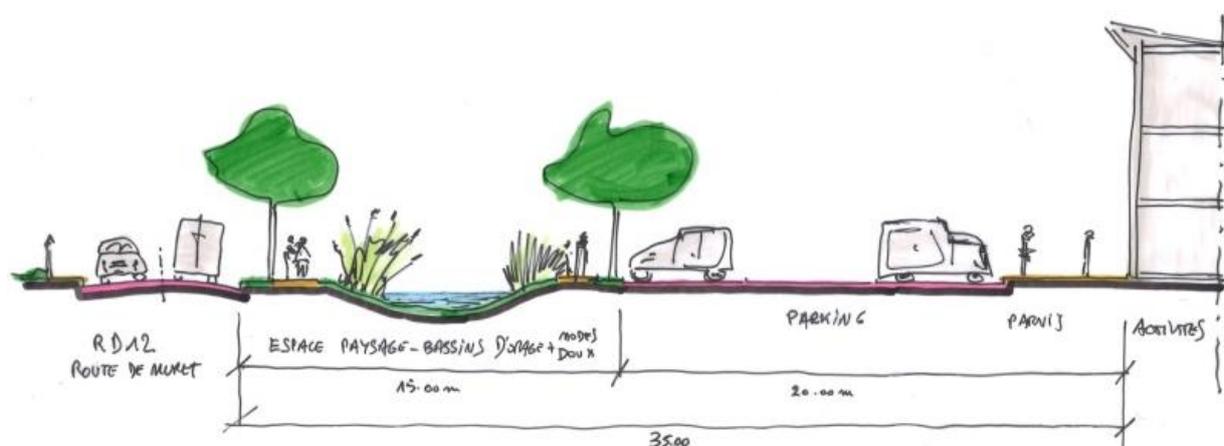
Eu égard au trafic actuel de la RD 12 (15 000 veh./j), la zone n'engendrera pas d'augmentation perceptible du trafic.

Circulations douces :

En matière de circulations douces, ce lieu est une entrée de ville (depuis le Sud). Il sera donc accessible par des cheminements aménagés le long de la RD 12, avec des caractéristiques beaucoup plus rurales qu'urbaines, celles-ci ayant raison d'être jusqu'à Intermarché depuis le Nord (réalisé). La marge paysagère de **15 m de large** accueillera ces circulations douces.

À l'intérieur de la zone, les circulations douces seront privilégiées, notamment entre les bâtiments. Le chemin situé au Nord de la zone, donnant accès au site du ministère de la justice sera maintenu de façon à pouvoir servir, ultérieurement de support à une autre circulation douce depuis le secteur Est vers le lac de la Piche, quand ce dernier sera aménagé.

Schéma de principe du profil sur la RD 12 coté Est (zone AU Eco Ségal de foncier libre)



Stationnement :

Les places seront réparties par bloc sur l'avant des bâtiments. Ainsi qu'en linéaire, si nécessaire uniquement. Ces stationnements seront impérativement végétalisés et non étanchéifiés.

Exemples d'illustration de traitement paysager de valorisation de l'effet d'entrée de ville de zones économiques par une bande verte paysagère avec parking paysagé en front de la voie

