



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE**

**COMITÉ SYNDICAL DU SMEAT
du 4 octobre 2019
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

2.1.5

2^{EME} REVISION DU PLU DE SEYSSES

L'an deux mille dix-neuf, le quatre octobre à dix heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du trente septembre, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du trente septembre deux mille dix-neuf.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	
LE MURETAIN AGGLO	
SICOVAL	
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU Annette
CARLES Joseph, représenté par M. ALEGRE Raymond

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
AREVALO Henri
BASELGA Michel
BAYONNE Serge
BIASOTTO Franck
BOISSON Dominique
BOLZAN Jean-Jacques
BROQUERE Gilles
CALVET Brigitte
CHOLLET François
COLL Jean-Louis
COMBRET Jean-Pierre
COQUART Dominique
COSTES Bruno
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DESCLAUX Edmond
DOITTAU Véronique
DUCERT Claude
ESCOULA Louis
FAURE Dominique
FONTA Christian

FOREST Laurent
FOUCHOU-LAPEYRADE
Jean-Pierre
FRANCES Michel
GRENIER Maurice
GRIMAUD Robert
HAJIJE Samir
LABORDE Pascale
LATTARD Pierre
LATTES Jean-Michel
LOZANO Guy
LUBAC Christophe
MALNOUE Philippe
MANDEMENT André
MARIN Claude
MARIN Pierre
MEDINA Robert
MIRC Stéphane
MONTI Jean-Charles
MORERE André
MORINEAU Christine
OBERTI Jacques

PACE Alain
PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANCÉ Bernard
SANCHEZ Francis
SAVIGNY Thierry
SERE Elisabeth
SERP Bertrand
SIMON Michel
SOULET Serge
SUSIGAN Alain
SUSSET Martine
SUTRA Jean-François
TABORSKI Catherine
TOUTUT-PICARD Elisabeth
TRAVAL-MICHELET Karine
URSULE Béatrice

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
DUQUESNOY Bernard
MAZEAU Jacques

MOGICATO Bruno
ROUSSEL Jean-François
SERIEYS Alain
SERNIGUET Hervé

SIMEON Jean-Jacques
SOURZAC Jean-Gervais
VIE Sylvère

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 2	Votants : 4
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 4

Par courrier reçu le 8 février 2019, la commune de Seysses a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de 2^{ème} révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Cette commune, membre du Muretain Agglo, et située, pour sa majeure partie urbanisée, en territoire de ville intense du SCoT, comptait 8 585 habitants en 2015, ce qui représente une part de 6,8 % du total des habitants des 26 communes de l'intercommunalité.

Elle projette d'atteindre 10 à 11 000 habitants d'ici 2030.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Seysses appelle les observations suivantes :

➤ En ce qui concerne la polarisation et l'accueil des nouveaux habitants :

La croissance démographique de la commune devrait s'accompagner de la production de près de 1 900 logements sur la période 2012-2030 dont 600 logements sont déjà réalisés ou en cours depuis 2012, et 1300¹ logements restent à produire d'ici 2030.

- La commune évalue à environ 20%, la part de cette production accueillie en renouvellement et intensification urbains :
 - au sein des secteurs UB, concernés par un « périmètre de gel » d'une durée de 5 ans maximum, pour lesquels le nombre de logements n'est pas précisé,
 - en diffus, dans les zones urbaines mixtes de la ville intense UA, UB et UC, ainsi que dans les zones UC1 et UD du développement mesuré du SCoT.
- Et à environ 80%, l'accueil en extension, sous pixels mixtes, selon la répartition suivante :
 - A court et moyen termes :
 - dans les secteurs non bâtis des zones UA, UB et UC du PLU, pour 220 logements ;
 - en extension de la zone UB (1,8 ha, également concernée par une « servitude de gel »), étant relevé qu'en l'absence de pixel localisé sur ce secteur, la commune ne justifie pas comment cette extension serait compatible avec le SCoT.
 - au sein de la zone AU « Chemin du Château d'eau » (11,5 ha, et 1,5 pixel), en cours de construction, sous Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui accueillera, à terme, 330 logements ;
 - hors ville intense, dans le hameau des Ajoulets (UD, 54 ha ; 0,5 pixel), éloigné du centre-ville, où la commune souhaite limiter l'urbanisation, et pour lequel est identifié un potentiel non bâti, morcelé, de 5,5 hectares.

Les dispositions réglementaires de ces secteurs permettent des densités compatibles avec celles recommandées par le SCoT, selon chacun des territoires.

- A plus long terme, au sein d'une zone AU0 « 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.

¹ Soit une part de 10 à 12% des objectifs de production annuelle de logements définis pour le Muretain Agglo, par le SCoT (P55).

➤ 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.

➤ En ce qui concerne l'activité économique et le commerce :

La commune accueille une zone d'activités : le Séгла, (Uéco, 25 ha et AUéco, 3,4 hectares), sous un demi-pixel économique.

Deux secteurs d'extension, fermés à ce jour (AU0éco) sont planifiés à plus long terme :

- d'une part, en continuité immédiate de la zone du Séгла existante (12,5 ha, sous 1,5 pixel économique),
- d'autre part, en limite communale sud (10,6 ha, sous un pixel économique), éloigné des zones urbaines de Seysses mais attenante à la zone économique de Terrery à Muret (dont la partie contigüe est actuellement fermée),

la commune indiquant que l'évolution de ces secteurs est conditionnée à la finalisation du Schéma de développement économique du Muretain Agglo.

En dehors de ces zones d'activités, les dispositions règlementaires des zones UA, UB, UC et AU du PLU permettent, dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'accueil de services, de commerces de moins de 300 m² de surface de vente et d'équipements.

Enfin, dans l'objectif de territorialisation des grandes surfaces commerciales, la zone d'activités du Séгла a également été identifiée comme pouvant accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

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 justifie de leur caractère inapte à la production agricole².

➤ En ce qui concerne les équipements, la polarisation et la cohérence urbanisme/transport :

La commune de Seysses, pôle secondaire au SCoT, accueille de nombreux équipements (au nombre desquels une maison d'arrêt), et souhaite renforcer sa polarité par :

- 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 (« NLoisirs ») de neuf hectares : le SMEAT relève que les dispositions règlementaires 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 ;

² [P31] du 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.
- l'implantation d'un nouveau groupe scolaire, par extension de la zone AU du Château d'eau (3 ha), pour laquelle la commune justifie du déplacement d'un demi-pixel mixte identifié au lieu-dit « Brouquère », et non encore mobilisé ;
- 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 ;
- le développement, à moyen terme, du secteur d'habitat adossé, dit du « Collège », (AU0, 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-transports³, de son phasage en lien avec le développement urbain.

Pour l'heure, le PLU fait état d'une desserte du centre de Seysses par la ligne de bus Tisséo n°58, qui le relie :

- à la station Basso-Cambo-Toulouse, avec 47 allers/retours par jour (Basso Cambo étant identifiée, au SCoT, comme pôle d'interconnexion et desservie, notamment, par la ligne A du métro) ;
- à la gare de Muret (située à 5 km), à raison de 15 allers/retours par jour, étant relevé que, dans son PADD, la commune indique qu'elle souhaite favoriser l'intermodalité avec ce pôle d'échanges, et qu'un schéma directeur cyclable est en cours d'étude, à l'échelle du Muretain Agglo.

➤ En ce qui concerne les pixels et la consommation d'espace :

La commune indique, dans son PLU, qu'elle a consommé, en moyenne, 6,7 hectares par an entre 2006 et 2016.

Elle affiche, dans son projet, un objectif de 5,2 hectares par an, en moyenne, à l'horizon du PLU, étant, en outre, relevé que 22 hectares de zones d'extension future, fermés au PLU actuellement en vigueur, sont reclassés en zones naturelle et agricole.

Ce projet de PLU conduirait à mobiliser 4 pixels en ville intense (1/2 économique et 3,5 mixtes), et un pixel mixte en développement mesuré, sur 11,5 pixels identifiés sur la commune (9 mixtes et 2,5 à vocation économique).

³ P115 du SCoT.

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

Le SMEAT relève que le maintien du dynamisme de l'activité agricole, par la pérennisation de la vocation de ses terres, est une orientation affichée par le PADD : celle-ci pourrait, toutefois, être mieux valorisée au titre de sa participation au projet environnemental de Couronne verte du SCoT, qui concerne, notamment, la partie ouest /sud-ouest de son territoire.

Les dispositions du PLU permettent de traduire une bonne protection des espaces agricoles et naturels, le SMEAT invitait, 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, ainsi que, dans les espaces agricoles protégés, les constructions nécessaires à l'activité agricole.

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 ;

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

**Le Comité syndical
entendu l'exposé de Monsieur le Président,
délibère et décide**

Article 1 :

D'émettre un avis favorable au projet de 2^{ème} révision du PLU de Seysses sous réserve :

- de justifier de quelle manière, en l'absence de potentiel d'extension suffisant sur les secteurs UB, NLoisir de La Piche et « sport communal », leur ouverture pourra s'inscrire dans les dispositions définies par le SCoT;
- de justifier le caractère inapte à la production agricole des espaces agricoles et naturels, identifiés au SCoT, destinés à la réalisation d'un parc photovoltaïque ;
- de mieux justifier, au regard de leurs fonctionnalités naturelles, les deux tracés des continuités écologiques est/ouest et nord/sud figurant au SCoT et les conditions de leur bonne protection.

Article 2 :

D'inviter la commune :

- à expliciter de quelle manière, lors de son ouverture, le développement du secteur dit du « Collège » (AU0 et AU public), tant dans son programme que dans son phasage, permettra de garantir les dispositions du SCoT relatives à la cohérence urbanisme/transport ;
- à préciser son objectif, chiffré, de production de LLS, et à expliciter comment les dispositions du PLU contribueront à tendre vers celui, plus global, du SCoT ;
- à s'assurer et préciser, en tant que de besoin, le règlement des zones A et N afin qu'il n'autorise que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en compatibilité avec les espaces protégés du SCoT.

Article 3 :

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire de Seysses et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 10 octobre 2019.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Luc MOUDENC