

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SEYSSES

P.L.U.

**4ème modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier pour approbation

2-Orientations d'Aménagement et de
Programmation

2.2 OAP partie 2

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
25.09.2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac
Tél : 05 34 27 62 28
Mél : contact@paysages-urba.fr

2.2

Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 02/10/2025

Publié le



ID : 031-213105471-20250925-DEL2025_6_03-DE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune** ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;**

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les

projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

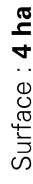
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Article R151-7 du CU :

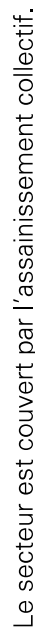
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

1) SITUATION ET LOCALISATION



Le secteur est couvert par l'assainissement collectif.

Un arrêt de bus est situé à proximité, à l'abord du giratoire.



Un arrêt de bus est situé à proximité, à l'abord du giratoire.

2) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès et réseau routier principal à créer (*liaison obligatoire, positionnement indicatif*)
-  Réseau routier secondaire
-  Liaison douce (*liaison obligatoire vers le cheminement existant, positionnement indicatif*)
-  Epaississement de la trame végétale existante
-  Hypothèse d'implantation d'essences locales à réaliser (arbres, bosquets)
-  Recul des constructions (3m minimum) lié à la haie protégée
-  Site d'Intérêt Paysager de la margelle

PROGRAMMATION ET TYPOLOGIES:

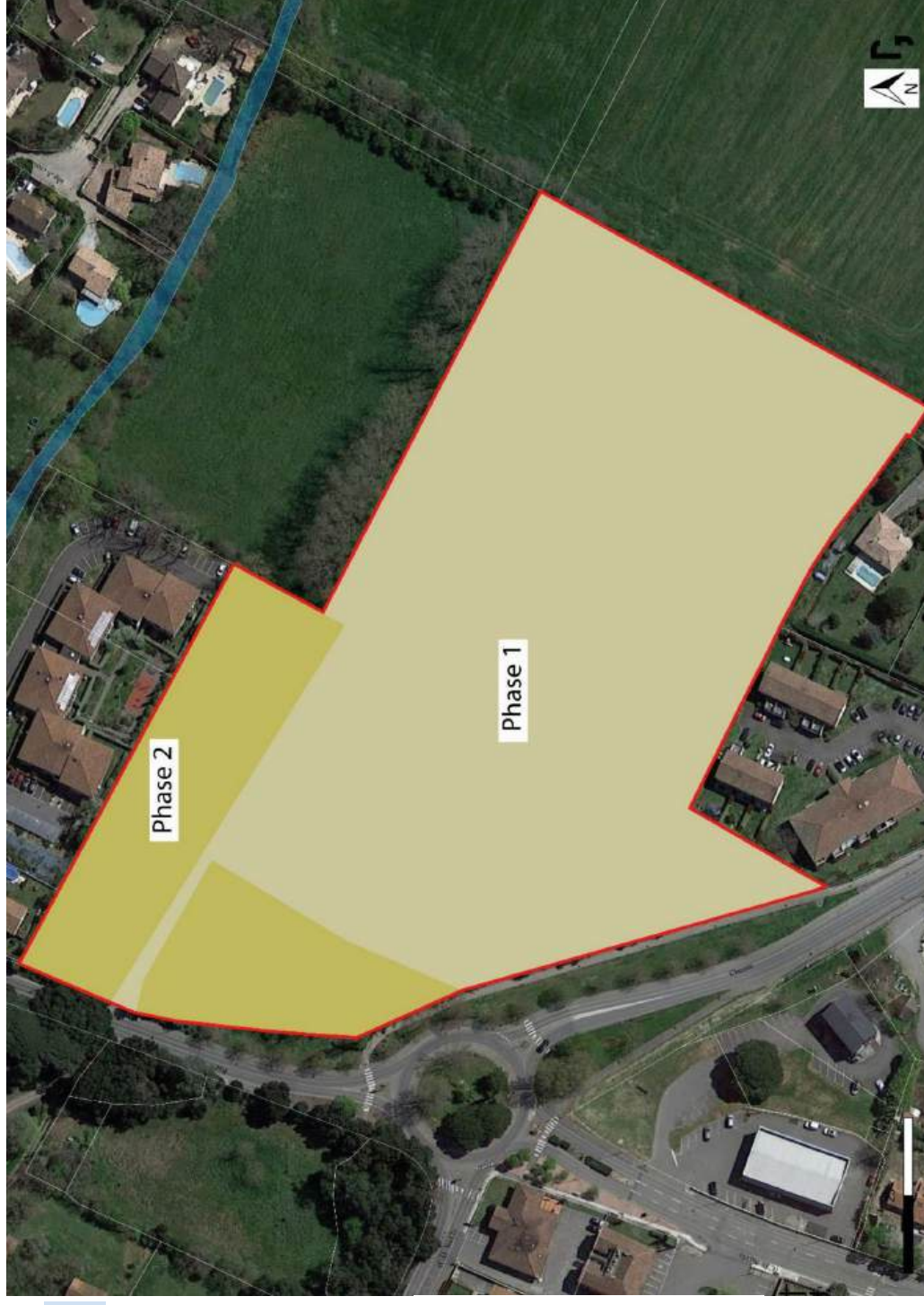
-  Equipement médico-social
-  Logements intermédiaires et/ou collectifs et/ou individuels
-  Logements collectifs à destination des seniors
-  Logements sociaux locatifs de type collectifs
-  Logements sociaux locatifs et accessions de type individuels continus



3) PHASAGE DE L'OPERATION, LOGEMENTS ET DENSITE

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- 👉 **Phase 1 : 2024-2026**
- 👉 **Surface aménagée : 3,4 ha environ**
- 👉 165 à 170 logements attendus
- 👉 Densité : 48 à 50 lgts/ha
- 👉 **Phase 2 : dès 2027**
- 👉 **Surface aménagée : 0,6 ha environ**
- 👉 14 à 16 logements attendus
- 👉 Densité : 23 à 26 lgts/ha
- 👉 **Soit 180 à 190 logements environ**
- 👉 **Densité : 45 à 46,5 lgt/ha**
- 👉 **Mixité sociale : 30 % minimum de logements sociaux**
- 👉 **2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues**



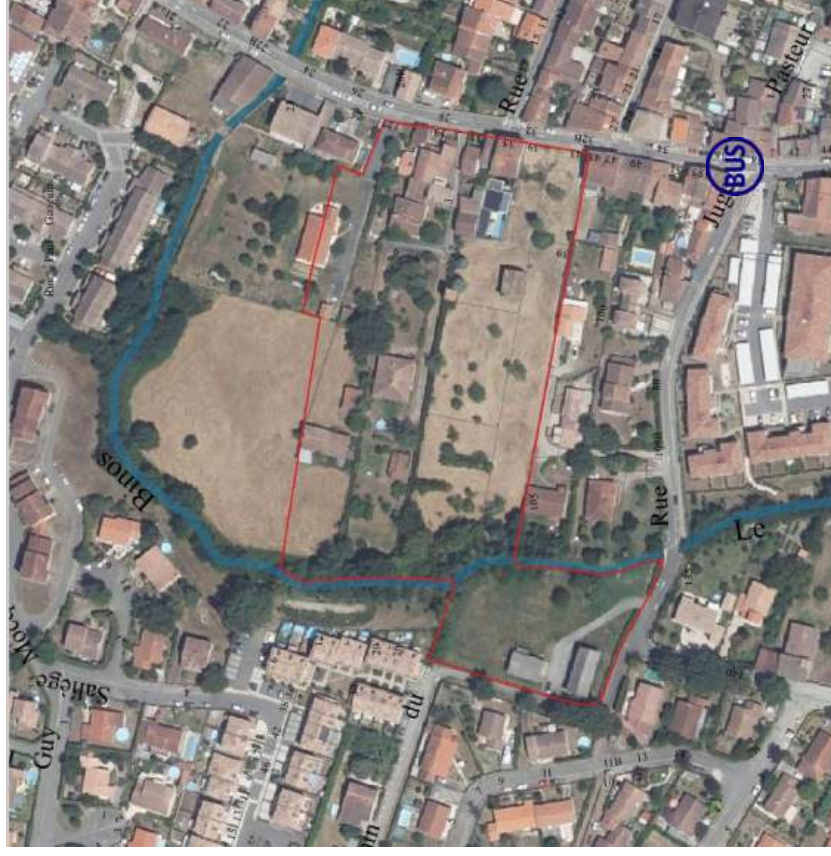
SECTEUR CAZENEUVE - HABITAT

1) SITUATION ET LOCALISATION



Surface : **2,1 ha**

Le secteur « Cazeneuve » se situe à l'Ouest du bourg dans un tissu déjà urbanisé. Il est desservi par la Route de Cazeneuve.



Le secteur est couvert par l'assainissement collectif.

Un arrêt de bus est situé à proximité du site.

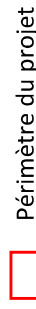


2) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

Objectifs de programmation :

- Densité : 33 logements par hectare
- Production : environ 70 logements répartis de façon homogène sur l'ensemble du site
- Mixité sociale : 30 % minimum de logements sociaux
- Stationnement : 2 places minimum par logement + 18 places mutualisées (visiteurs)



Périmètre du projet



Voie de desserte interne/accès (connexion obligatoire, tracé indicatif)



Accès piéton/cycle (positionnement indicatif)



Passerelle piétonne



Lisière végétale à créer



Recul des constructions (5 à 10m)



Epaissement de la trame végétale existante (ER)



Élément de patrimoine à valoriser



Espaces communs



Orientation d'aménagement et de programmation : principes

Programmation :

Les quartiers aménagés ont une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu du logement individuel (individuel, individuel continu, logement intermédiaire) et/ou du logement collectif. Parmi ces typologies, du logement intergénérationnel, sénior et social est attendu.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 1 : source : SAS Amethyste invest



Figure 2 : Exemple de réalisations à Lagardelle-sur-Lèze, source : CAUE



Exemple de voiries partagées

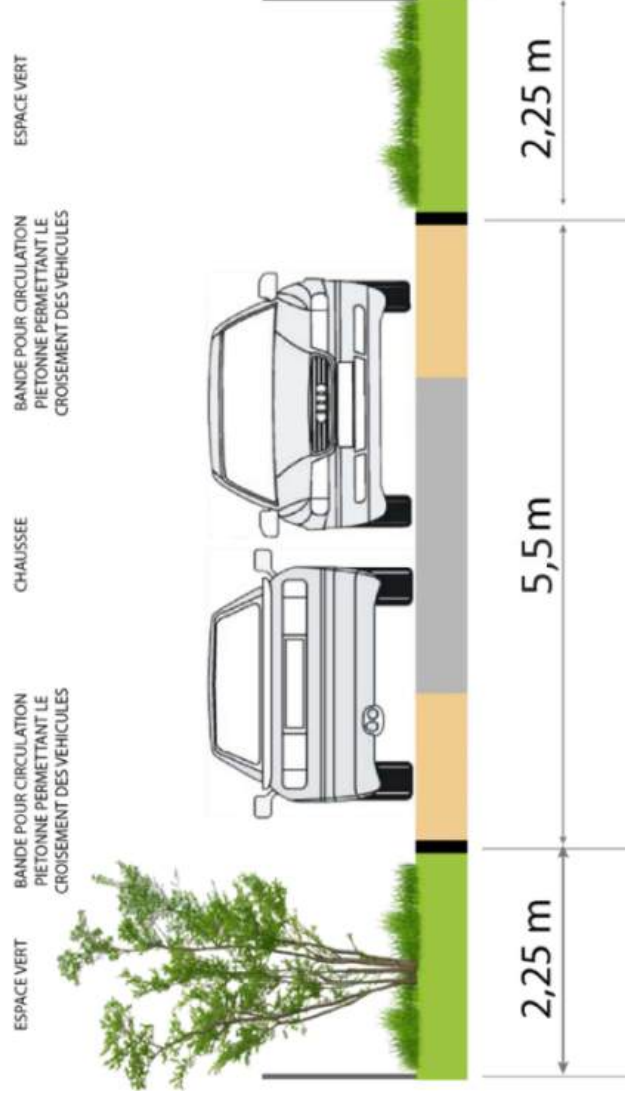
Réseau de voies :

Gabarit et forme :

Les voiries devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition de voirie ci-dessous : la compatibilité est recherchée dans le cadre de l'esprit de la voie partagée, la coupe est proposée à titre indicatif.

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation, pour apporter de la qualité dans la composition des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.

Dans tous les cas, les aménagements des voies respecteront les recommandations du service voirie du Muretain Agglo.



Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

De plantations et enherbements au sein d'éventuels bassins de récolte d'eaux pluviales seront privilégiés plutôt que des bassins bâchés. Des berges douces et des formes naturelles sont privilégiées.

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

Espaces communs :

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement des espaces collectifs. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...

Performances énergétiques et environnementales :

Le projet devra à minima intégrer la RE 2020.

Principes paysagers

La préservation des sujets végétaux existants sera recherchée.

L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.



Exemples d'aménagements d'espaces communs