



aua/T

Document de travail



Seysses

1^{ÈRE} RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Phase réglementaire

Réunion publique du 9 juillet 2018



CONCERTATION
PRÉALABLE

aua/T

Préambule

1- Enjeux globaux de la commune dans le SCOT

2- Rappel des orientations du PADD

3- La traduction réglementaire

4 – Procédure et à venir...

Seysses aujourd'hui...

- 8585 habitants (Insee 2015)
- 3205 logements (Insee 2015)



Le PLU s'inscrit dans cadre législatif et réglementaire en évolution...

Evolutios

Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Approuvé le 25 mars 1994

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Approuvé le 25 février 2010

+

4 modifications du PLU

1° révision Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescrite le 20 mai 2015

La loi dite « Grenelle 2 » (2010)



Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014)



La Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014)



La loi « Macron » d'accélération de la construction (2015)



La loi « de transition énergétique » (2015)



Décret de modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (2015)



avec un contenu du dossier PLU affiné...



- Diagnostic de territoire
- Justification des choix
- Evaluation des incidences du projet

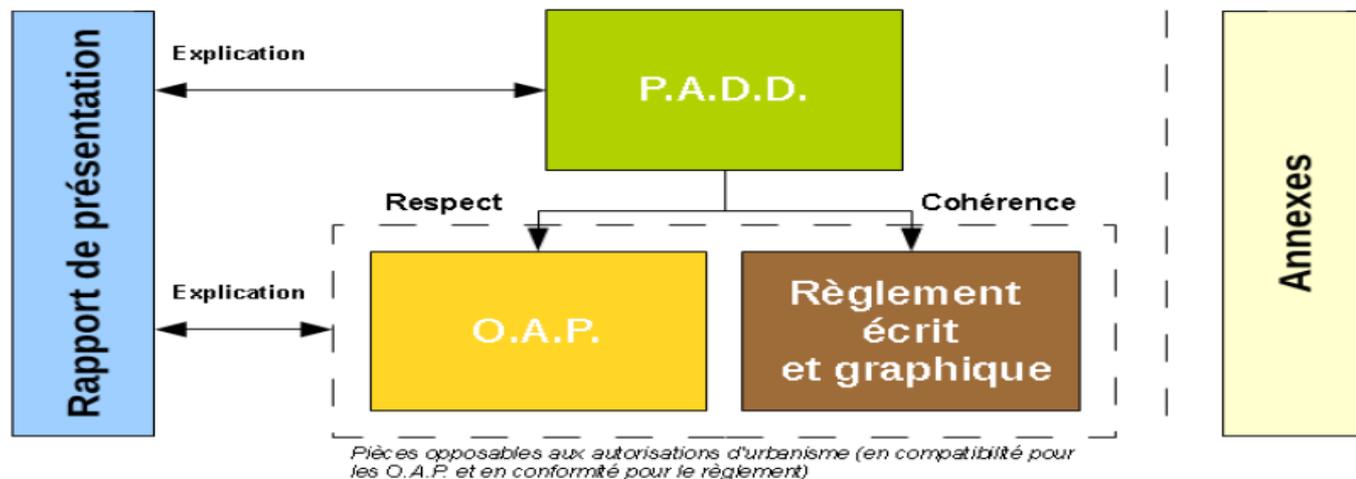
- Document pivot
- Expression du projet communal
- Horizon 2030

- Orientations spécifiques
- Secteurs à enjeux

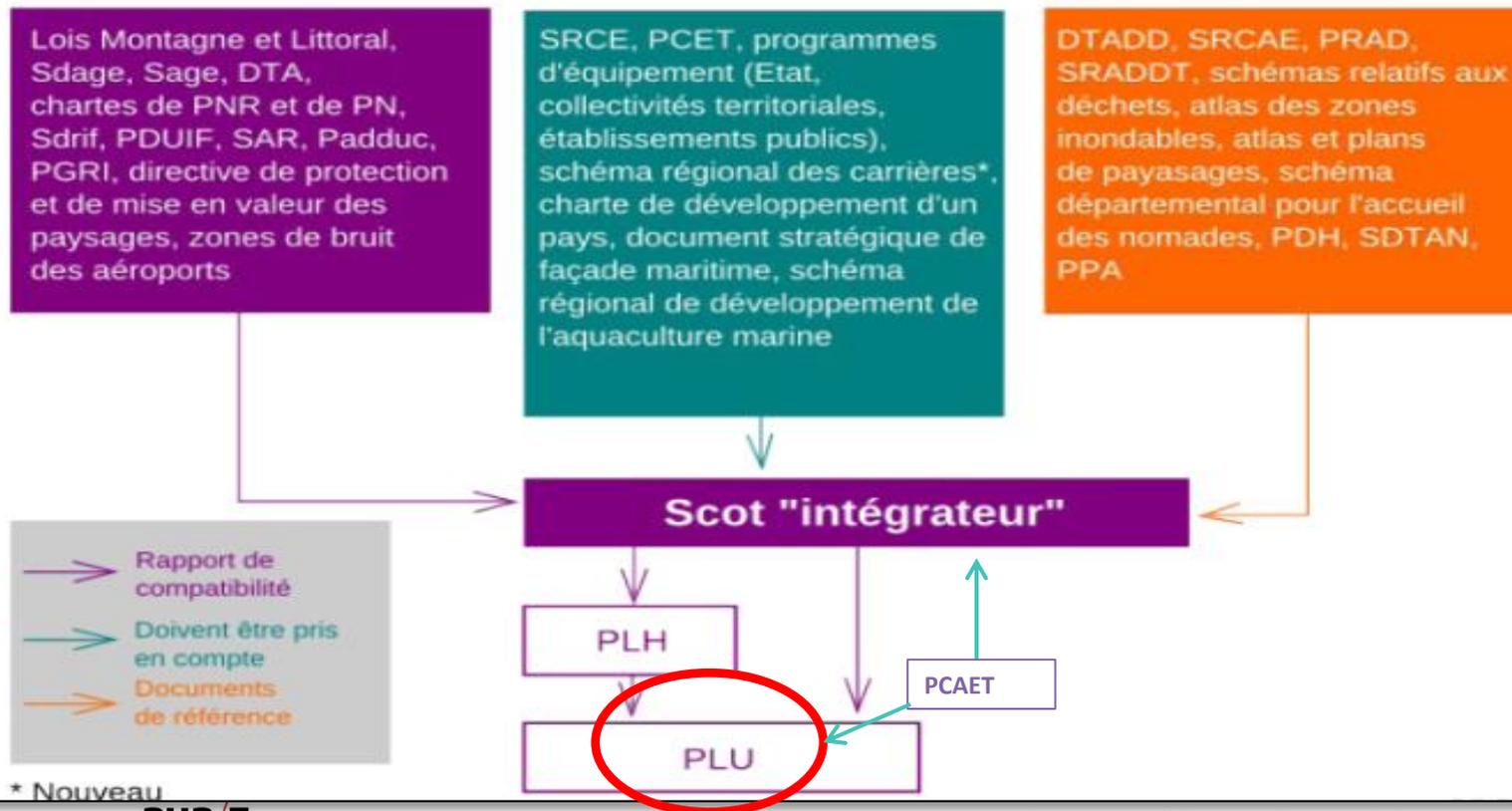
- Pièces écrites et graphiques
- Règles d'occupation des sols

- Référencement des servitudes
- Données d'information

....et une relation clarifiée entre les pièces du PLU



Le PLU doit respecter et prendre en compte les documents de planification supérieurs



2-

Données de cadrage

Enjeux globaux de la commune dans le SCOT

(schéma de cohérence territoriale)

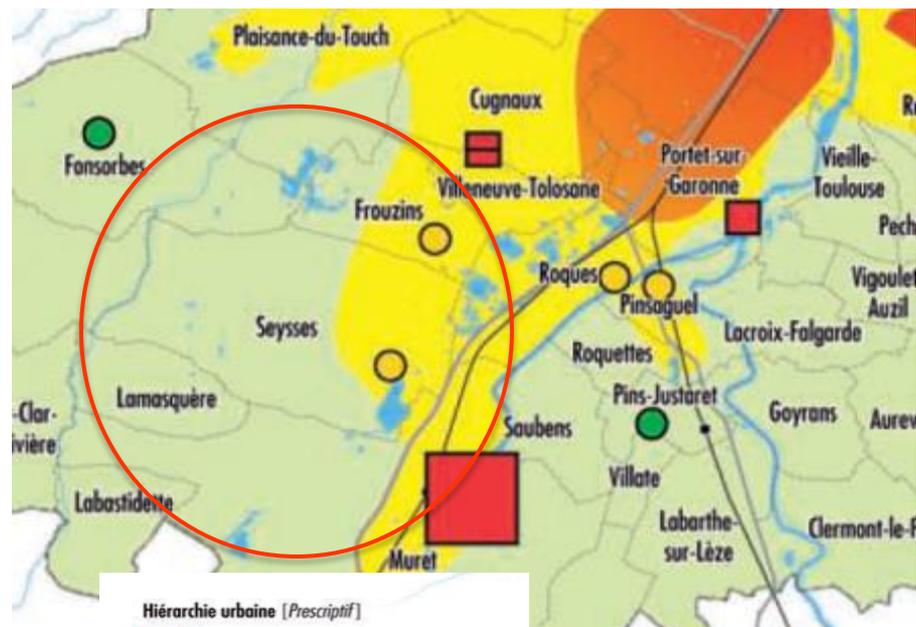
Seysse , un territoire du Sud Ouest de l'agglomération, classé dans le SCOT à dominante en «développement mesuré », le cœur de ville est en «ville intense»

Des densités recommandées pour chaque territoire

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
100	35	20	Autres territoires de la Ville intense		
Développement mesuré	55	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

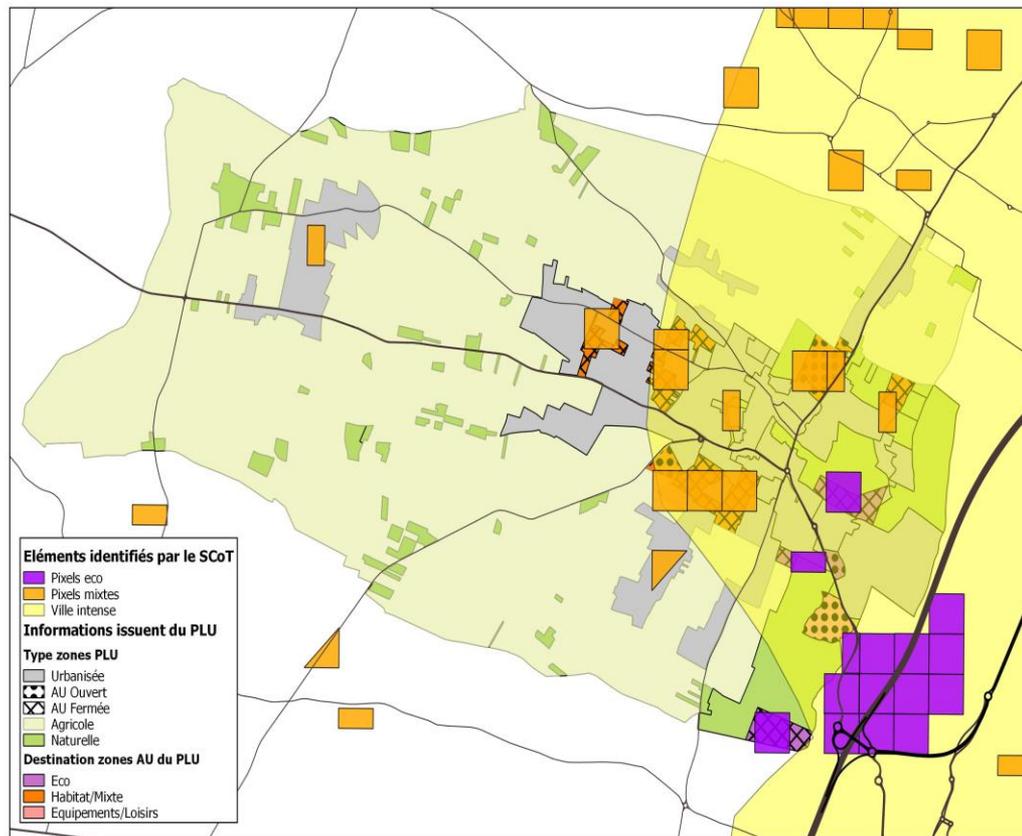


Hiérarchie urbaine [Prescriptif]

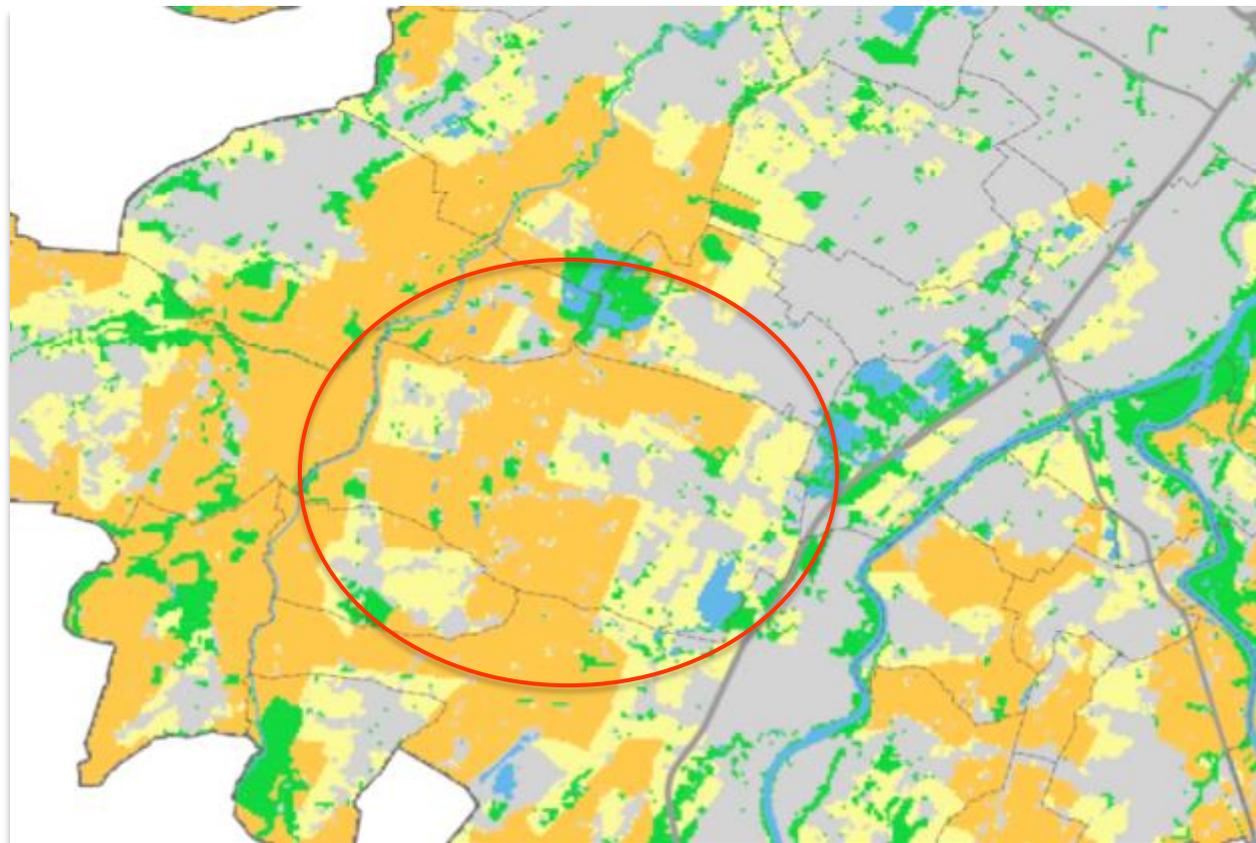
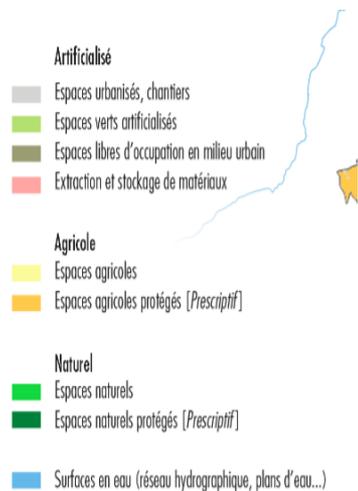
- Centralités sectorielles
- Centres urbains
- Pôles secondaires
- Pôles de services
- Cœur d'agglomération
- Ville intense
- Développement mesuré

Le territoire dispose d'un potentiel de développement au regard du SCOT

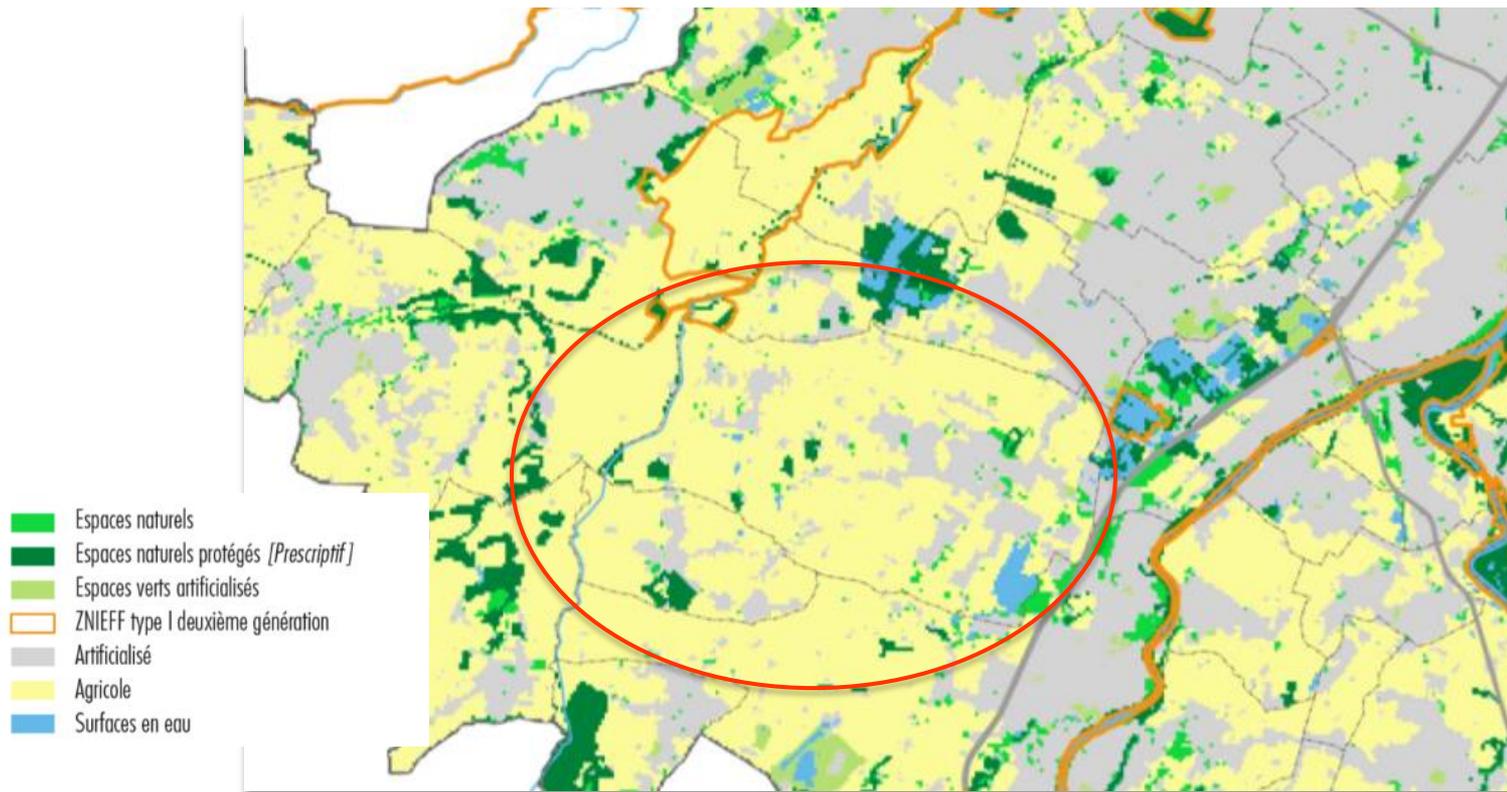
- La commune de Seysses dispose d'un potentiel de 11,5 pixels, au 1^{er} jan 2015 , environ 100 ha :
 - 9 pixels (80%) à vocation habitat ou mixtes (env. 81ha)
 - 2,5 pixels (20%) à vocation économique (env. 22 ha)
- Un potentiel de pixels localisé en majorité en ville intense :
 - Ville intense : 8,5 pixels, à densité 35 log./ha
 - Développement mesuré : 3 pixels à densité : 10 log./ha



Une grande partie du territoire de Seysses est en espace agricole protégé



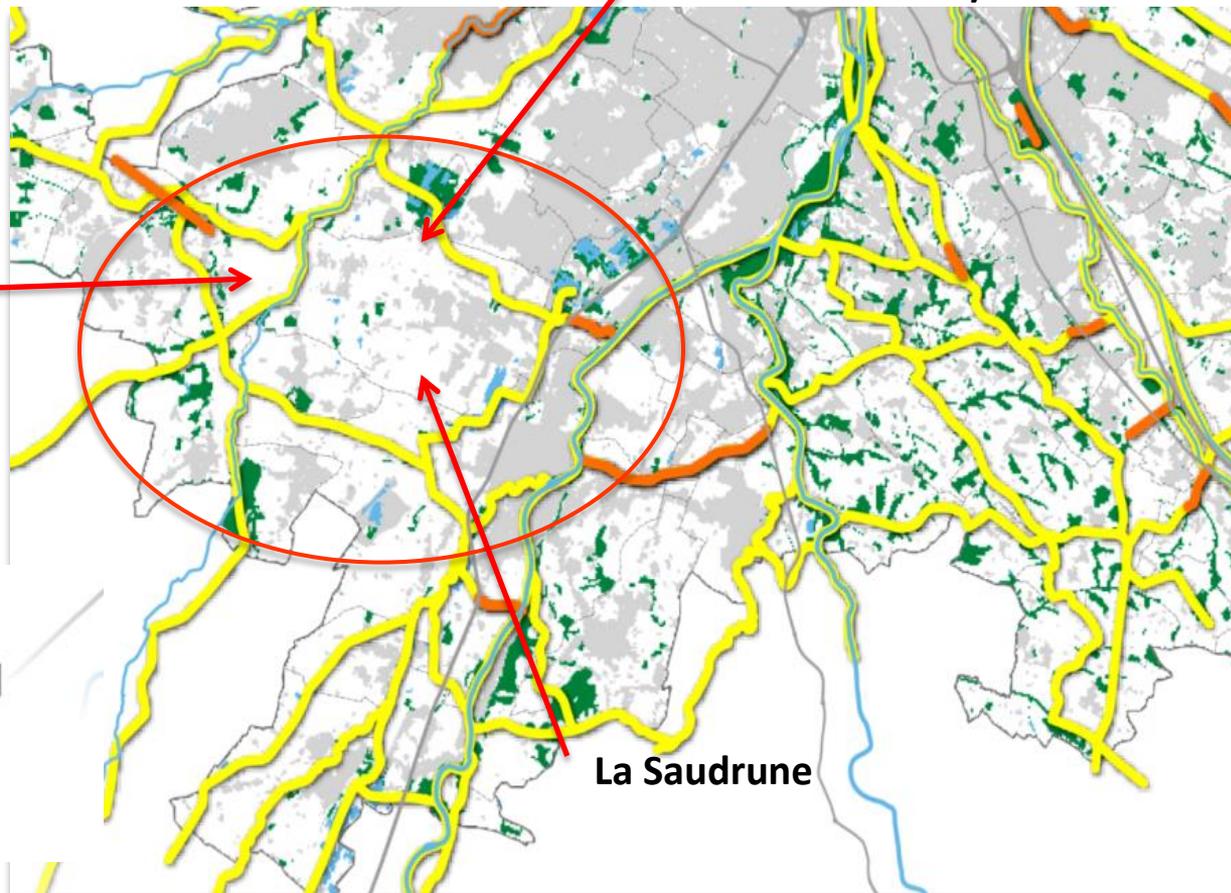
Les espaces naturels protégés , correspondent à quelques boisements et les anciens gravières de la Garonne



Trois continuités écologiques sont identifiées à maintenir et à renforcer

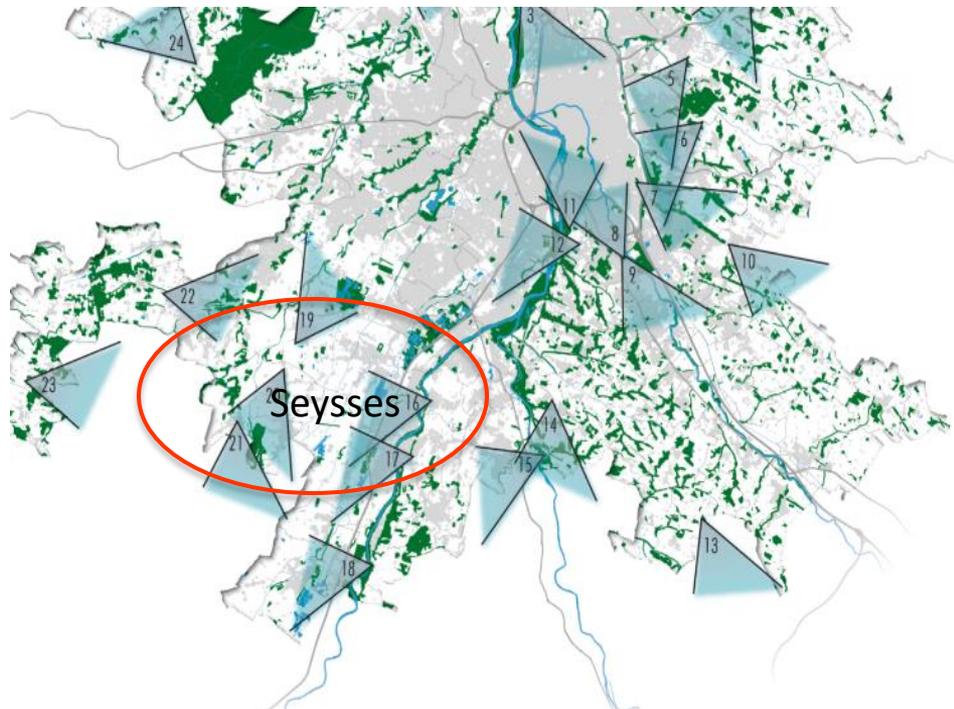
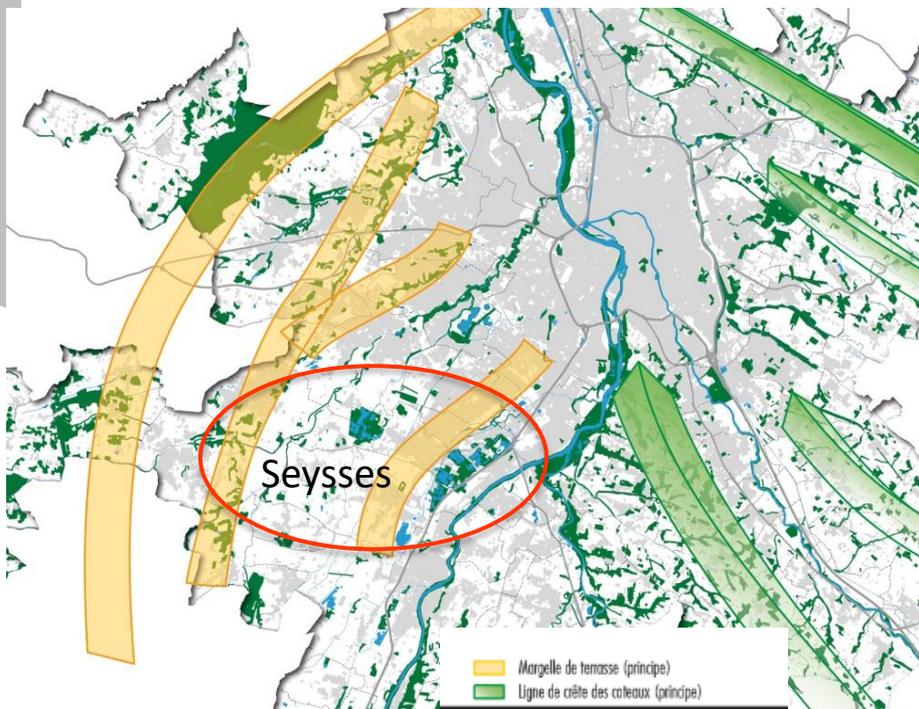
Articulation Touch / Ausseau

Le Touch et sa dérivation

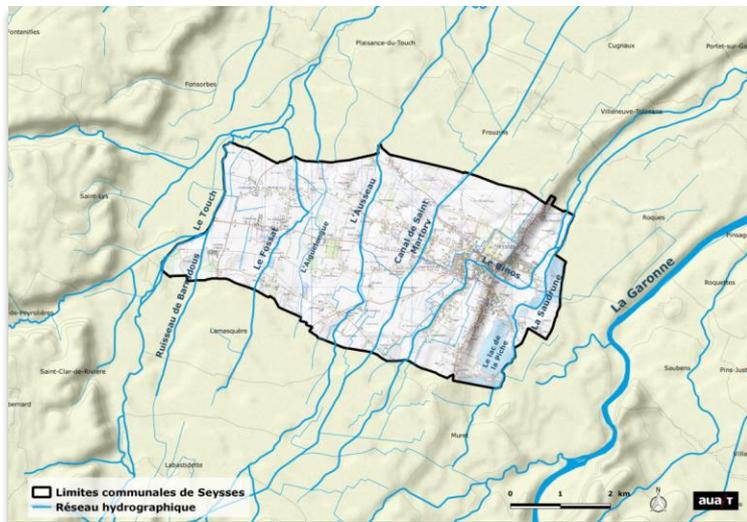


- Continuités écologiques à maintenir et à renforcer [Prescriptif]
- Continuités écologiques à restaurer et à reconquérir [Prescriptif]
- Espaces naturels protégés [Prescriptif]
- Artificialisé
- Surfaces en eau

Une identité paysagère à préserver : margelle de Garonne et perspectives visuelles sur la terrasse



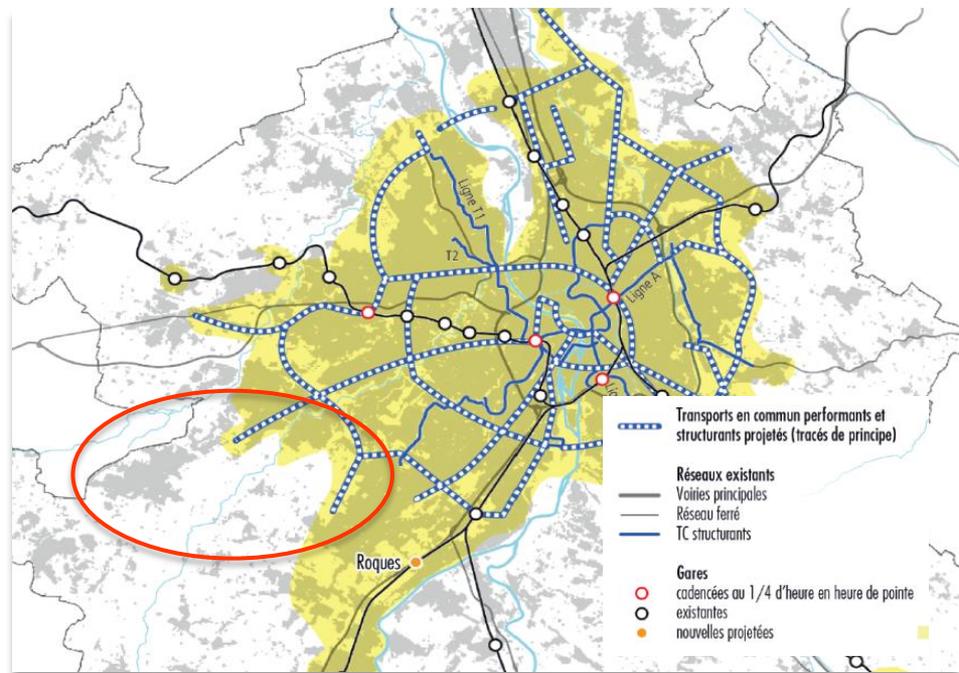
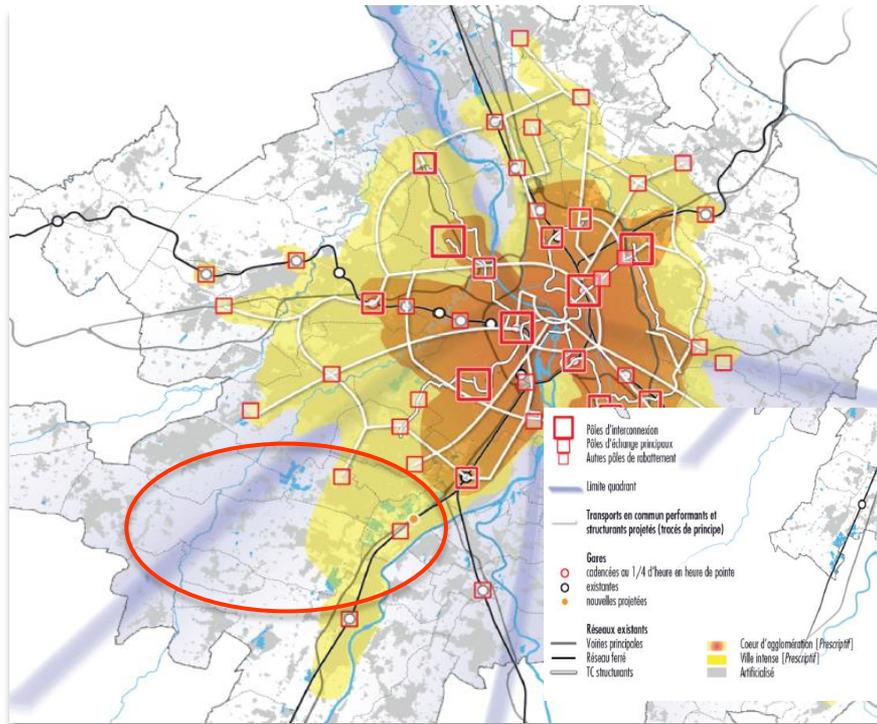
Des liaisons vertes et bleues assez présentes en appui du réseau hydrographique dense Nord/Sud



- Trame bleue
- Continuités écologiques [Prescriptif]
- Liaisons vertes et bleues [Prescriptif]
- Naturel
- Espaces verts artificialisés
- Artificialisé

En terme de transport en commun performant : Seysses bénéficie de la proximité de la gare cadencée de MURET + ligne bus tisséo reliant Seysses à la gare

A long terme , le projet de linéo sur voie du Canal St Martory jusqu'à Frouzins



3- Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD s'articule autour des 3 grands axes d'orientations

Rappel

Le PADD, document pivot du PLU, constitue :

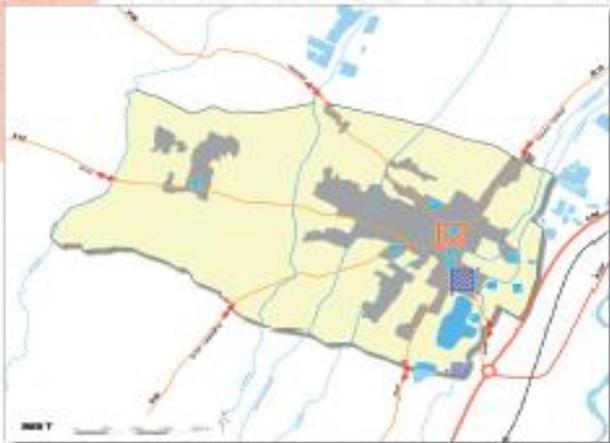
- L'expression politique du projet de la municipalité sur le territoire de la Commune en cohérence avec les autres territoires environnants.
- Un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à engager à court ou moyen terme.
- La traduction d'une vision prospective au travers de la mise en place d'orientations générales d'anticipation du long terme.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, toutefois il doit trouver une traduction réglementaire. Une relation de cohérence doit exister entre le « trio » PADD / Règlement / Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil municipal préalablement à l'arrêt du PLU.



Le débat sur le PADD par le CM a eu lieu en avril 2017

Rappel Le PADD s'articule autour des 3 grands axes d'orientations

AXE 1 / Seysses, un pôle structurant du Sud Ouest à conforter « Seysses ville attractive »



- 1- Un secteur résidentiel à conforter
« un territoire attractif »
- 2- Un pôle d'équipements et de services à conforter
« un territoire facile à vivre »
- 3- Un pôle économique à développer
« un territoire dynamique »

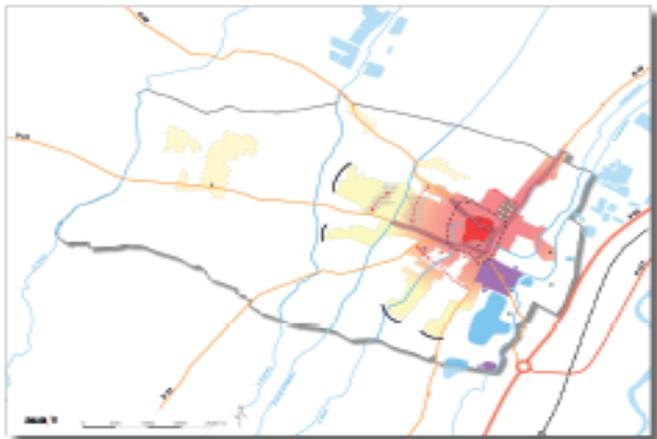


aua/T



Rappel Le PADD s'articule autour des 3 grands axes d'orientations

AXE 2 / : Seysses, un territoire qui organise son développement urbain « Seysses ville responsable »

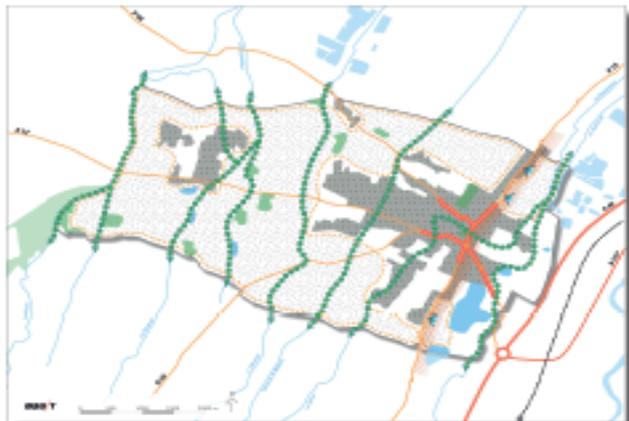


- 1- Un recentrage et un phasage du développement urbain** « limiter l'étalement urbain , optimiser et phaser l'accueil d'habitants »
- 2- Une meilleure structuration et répartition de l'offre de logement**
« Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle »
- 3- Une prise en compte des déplacements**
« Intégrer les déplacements dans une démarche de projet, rendre les modes doux plus attractifs »



Rappel Le PADD s'articule autour des 3 grands axes d'orientations

AXE 3 / Seysses, une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter « Seysses ville durable »



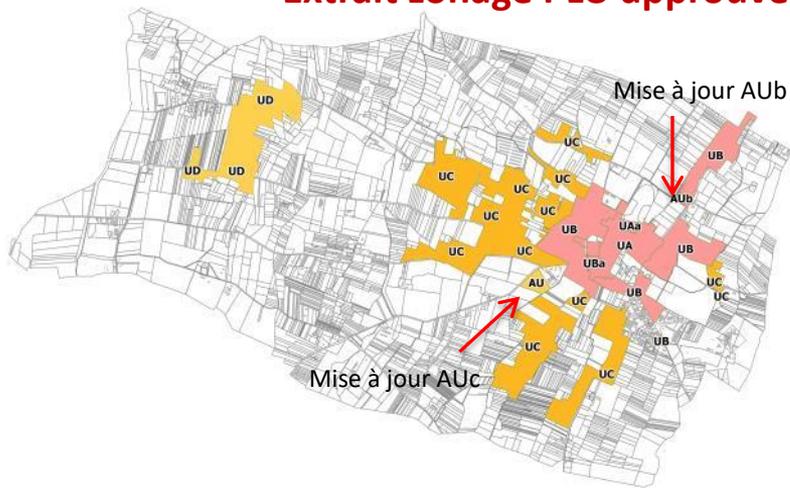
- 1- Un cadre de vie source d'attractivité**
« Une urbanisation qui s'intègre dans l'environnement »
- 2- Un cadre de vie, garant de la biodiversité**
« Un patrimoine commun à préserver et à mettre en valeur »
- 3- Un cadre de vie qui préserve l'environnement**
« La recherche d'un équilibre entre les hommes et leur milieu »



3

La traduction réglementaire / les évolutions

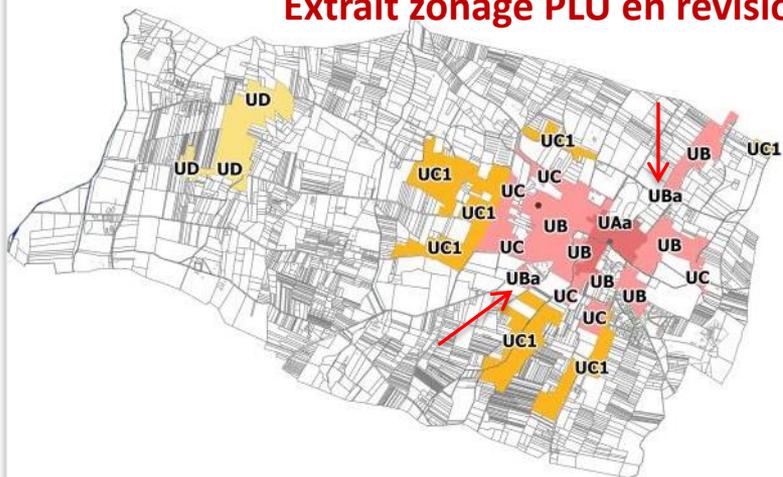
Extrait zonage PLU approuvé



Les zones urbaines d'accueil d'habitat UA, UB, UC, UD

- **Peu d'évolution du périmètre des zones urbaines.**
Mise à jours de petits secteurs en cours d'urbanisation, classement en zone urbaine U.
- **En revanche, des évolutions liées à la revue de la constructibilité des zones urbaines** en diminuant les coefficients d'emprise au sol et en ajustant les pourcentages des espaces verts. Graduation de la densité dU cœur de ville à la périphérie.

Extrait zonage PLU en revision

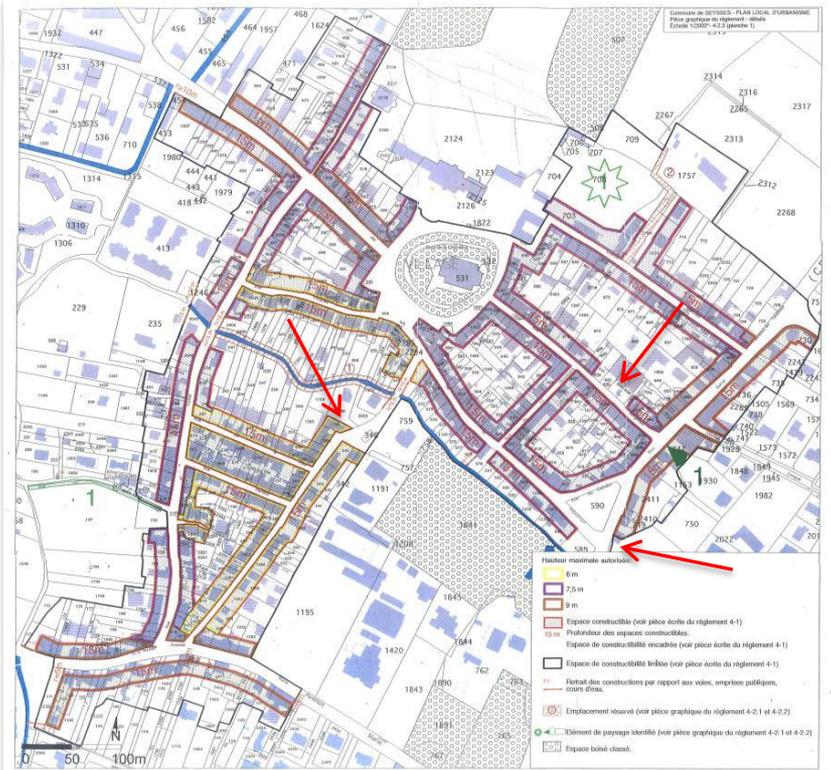


PLU en vigueur	Projet de PLU	Recommandations SCOT
UA Graphique de détail	UA Graphique de détail (évolutions à la marge)	35 logts/ha
UB CES = 35 % => 62 logts/ha env. EV : 25%	UB CES = 25 % => 44 logts/ha env. EV : 25%	35 logts/ha
UC Assain. Collectif / CES = 30 % => 53 logts/ha env. Assain. Non Collectif / CES = 20 % => 36 logts/ha env. EV / 35%	UC CES = 20 % => 36 logts/ha env. EV : 35%	35 logts/ha - 10 logts/ha
	UC1 CES = 15 % => 27 logts/ha env EV : 40%	10 logts/ha
UD CES = 15 % => 27 logts/ha env EV : 50%.	UD CES = 10 % => 18 logts/ha env. EV : 50%.	10 logts/ha

Zoom sur le graphique de détail du centre ville

Légende	
Hauteur maximale autorisée	
	6 m
	7,5 m
	9 m
Espace constructible	
	Espace constructible
	15 m Profondeur des espaces constructibles
	Espace de constructibilité encadrée
	Espace de constructibilité limitée
	Retrait des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, cours d'eau
	Emplacement réservé L.151.41 du C.U
	Élément de paysage identifié L.151.23 du C.U
	Espace boisé classé L.113.1 du C.U
	Perceuse visuelle

Graphique de détail du centre PLU approuvé



Graphique de détail du centre PLU en révision



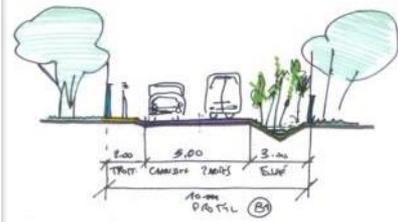
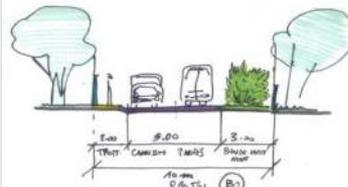
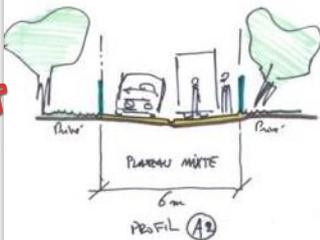
Création de secteurs d'attente de projet global en zone urbaine UB

3- SECTEURS D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

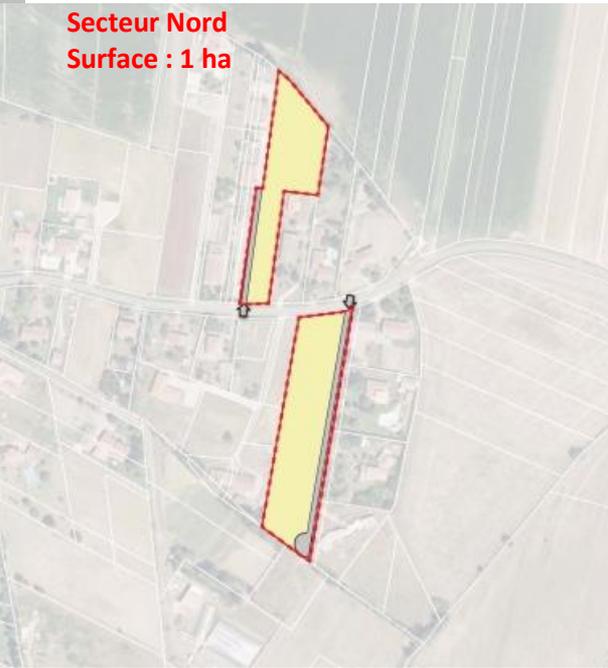
 Périmètre des terrains concernés pour servitude d'attente d'un projet global
(article L-151-41-15 du C.U. Durée 5 ans maximum à partir de la date d'approbation du présent PLU)



Création d'orientations d'aménagement sur secteur des Aujoulets (UD)



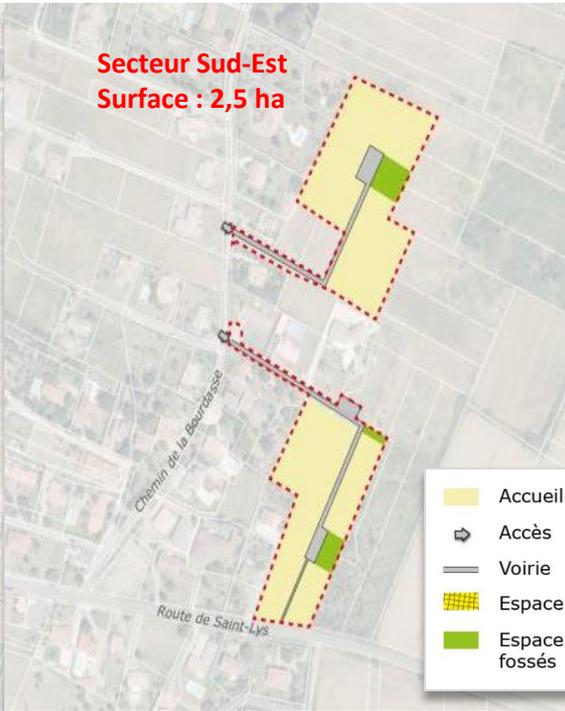
Secteur Nord
Surface : 1 ha



Secteur Sud-Ouest
Surface : 3,5 ha



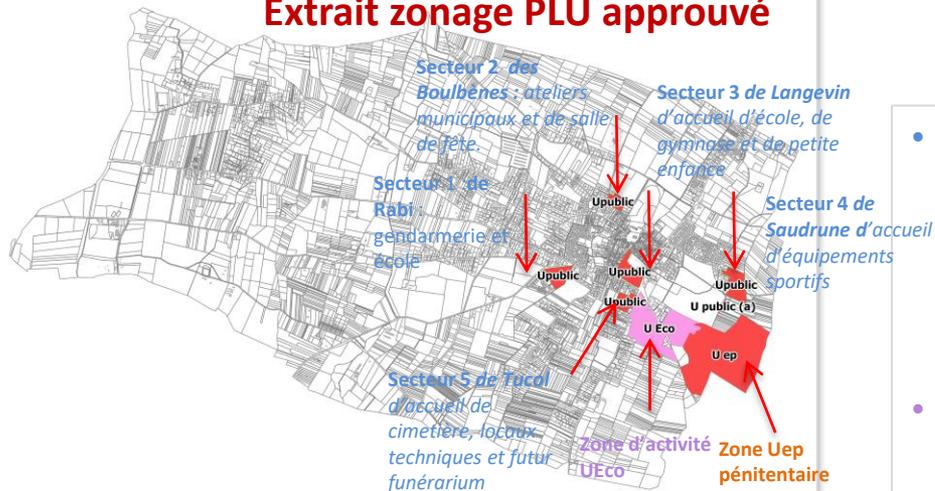
Secteur Sud-Est
Surface : 2,5 ha



- Accueil d'habitat individuel
- Accès
- Voirie
- Espace collectif
- Espace vert paysager / fossés

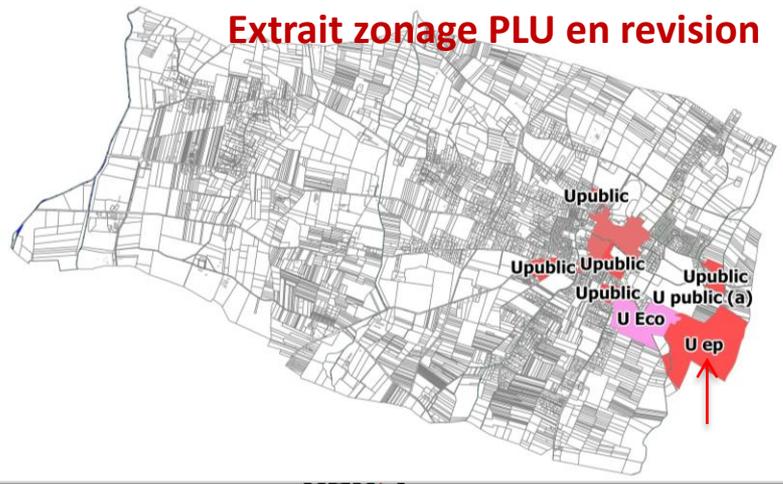
Les zones urbaines d'accueil d'équipement et d'activités

Extrait zonage PLU approuvé



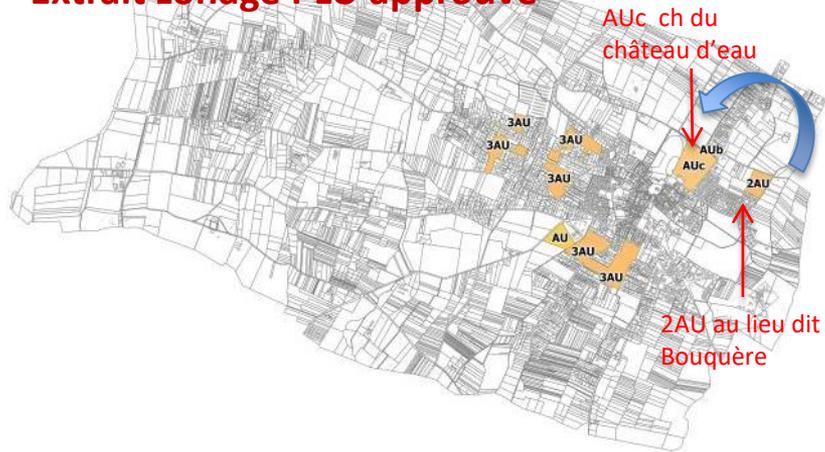
Upublic, Upublic (a)
UEco, Uep (pénitentiaire)

Extrait zonage PLU en revision

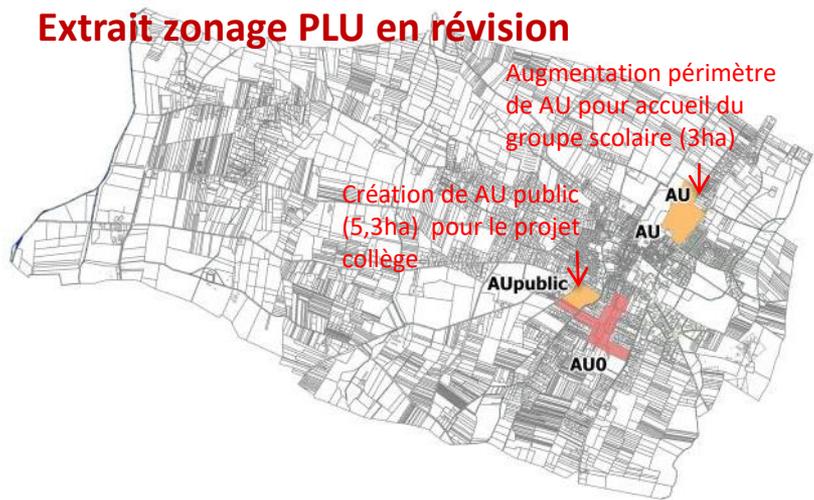


- **Zones d'équipements publics (U public)/ 5 secteurs**
 - ✓ **Pas d'évolution des zones d'équipement public ou à la marge** avec une légère augmentation du périmètre du secteur 5 sur une parcelle publique en UC d'accueil du projet du funérarium.
- **Zones d'activités économiques UEco/ 1 secteur**
 - ✓ Intégration d'un petit noyau de 2 maisons en diffus le long de la RD12 (ex UB au PLU approuvé) jouxtant la zone UE eco (économique), avec pour objectif de permettre l'évolution de ce secteur en entrée de ville RD12 vers de l'activité.
 - ✓ Identification de secteur d'accueil préférentiel des surfaces commerciales de +300m² de SV.
- **Zone Uep pénitentiaire :**
 - ✓ **pas d'évolution du secteur**, intégration d'un petit secteur en diffus /habitat (ex Nb au PLU approuvé).

Extrait zonage PLU approuvé



Extrait zonage PLU en révision



Les zones à urbaniser AU ouvertes d'accueil d'habitat et d'équipement

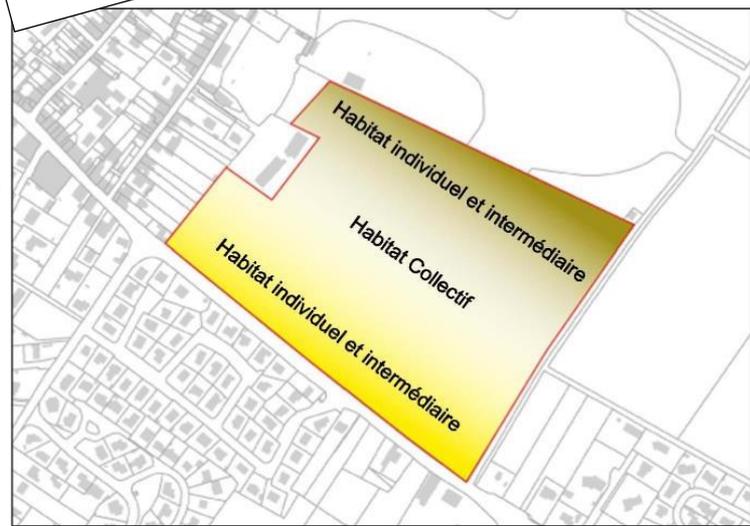
• Zones ouvertes à l'urbanisation

- ✓ AU et AUb : Classement en UBa /secteurs urbanisés.
- ✓ **Maintien et augmentation légère de la zone AUc (classée AU) ch. du château d'eau zone en cours de réalisation sur presque la totalité avec une opération d'ensemble d'habitat (330 logts). Augmentation de son périmètre * sur 3ha env. pour accueillir le nouveau groupe scolaire communal (emplacement réservé N 8) y est inscrit. Modification OAP.**
- ✓ **Création d'une zone AU public (ex 3 AU fermée) au sud, sur 5,3 ha env. en continuité de l'urbanisation et du centre ville , à proximité du pôle d'équipement scolaire « Flora Tristan » . Objectif : accueil de projet de collège programmé par le département (emplacement réservé N 7) inscrit. Création d'OAP.**

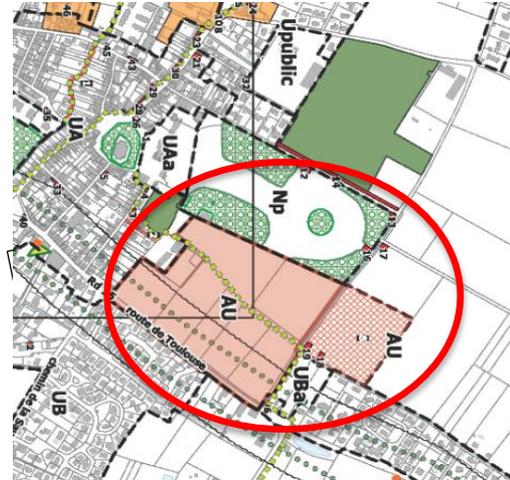
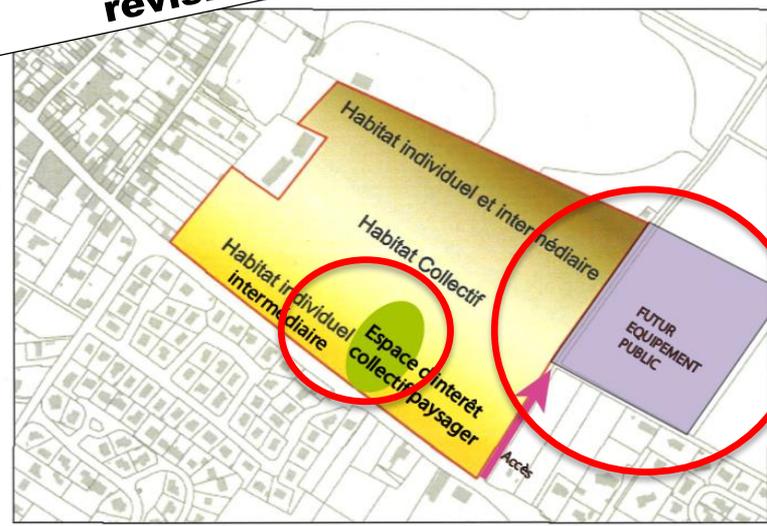
** L'extension de la zone AU de 3ha se fait sur de l'espace agricole « préservé » au SCOT , moyennant une demande de transfert d'un ½ pixel , initialement prévu pour zone 2AU au lie dit Bouquère (cette zone étant définitivement supprimée et classée en zone Agricole).*

Zoom sur l'Orientation d'aménagement (OAP) AUc modifiée , ch. du château d'eau

Extrait OAP au
PLU approuvé

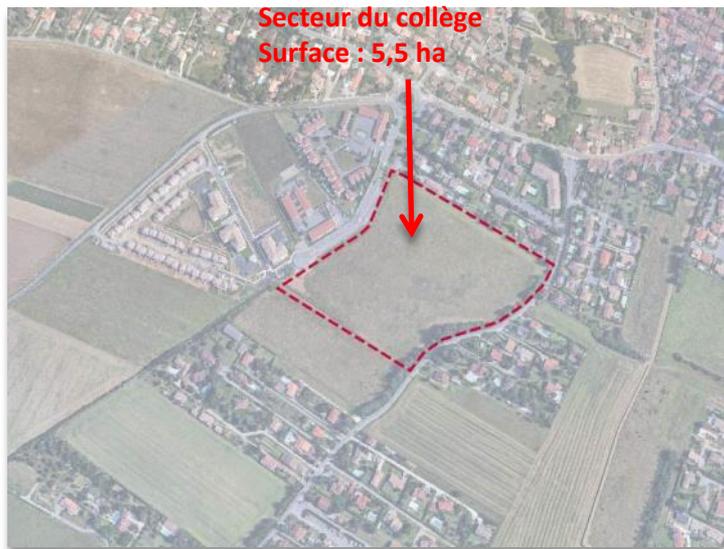
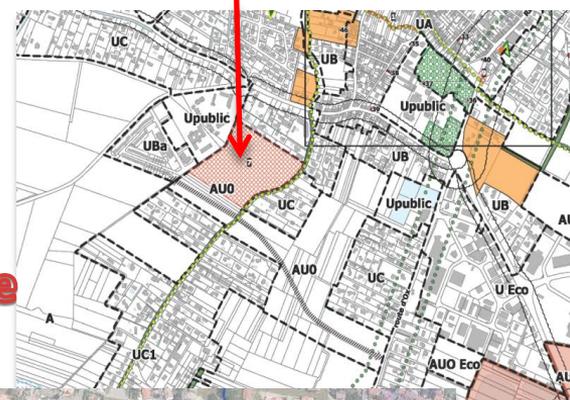


Modification de
l'OAP dans cette
révision





**Zoom sur l'Orientation
d'aménagement (OAP) AU
public crée dans cette
révision , d'accueil du collège**



**Secteur du collège
Surface : 5,5 ha**



-  - Périmètre de l'OAP
-  - Principe d'accès
-  - Secteur d'accueil d'équipement public (collège)
-  - Espace vert paysagé le long du Binos (15 m)
-  - Ecran végétal de protection des riverains (10m) de type bosquets, plantes arbustives ...

Les zones à urbaniser AU0 fermées
d'accueil d'habitat et d'équipement

Quelle démarche préalable au
zonage ?

Le potentiel d'accueil de logements dans l'existant, une démarche nécessaire par la loi Alur *

- **Rappel du projet communal dans le PADD**
 - ☛ perspective démographique de **10 000 habitants à l'horizon 2030**
(soit un gain démographique d'environ + 3 000 habitants entre 2012 et 2030)
 - ☛ production de logements induite par cette perspective de croissance démographique d'environ **+ 1 900 logements (2012-2030)**
- **Une nécessité de phasage de l'urbanisation pour un accueil progressif de population devant tenir compte**
 - Des logements réalisées depuis 2012 (dynamique de construction forte)
 - Du niveau d'équipements de la Commune et des besoins de renforcement présagés : scolaires,, assainissement eaux usées, voiries...
 - Du potentiel d'urbanisation du foncier « mobilisable » dans l'existant (zones U) et en extension urbaine (zone AU)

2020 - 2030	Logements
Opérations programmées Zones U et AU <i>Urbanisation en cours ou en voie Dont Promolgis/Linkcity pour 330 logts Bilan établi à partir des données communales</i>	550
Mutation urbaine en diffus Zones U <i>Renouvellement/Intensification</i>	190 (20% de la production dans l'existant)
Urbanisme encadré Zones U <i>Secteurs de projet + OAP</i>	250
TOTAL	990 => 2/3 de la production
Reste à produire En extension urbaine (zones AU0 fermées)	335 logts

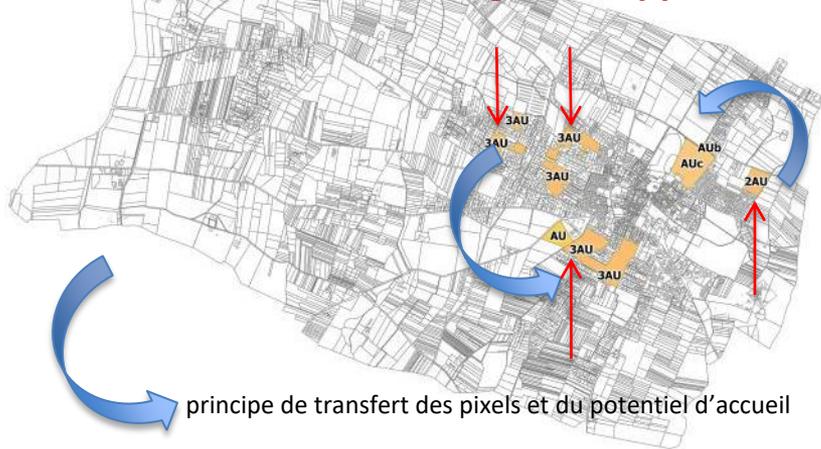
Synthèse , quel potentiel d'accueil de logements en extension urbaine, quels secteurs à maintenir dans le PLU ?

2020 - 2030	Surface	Logts *	Incidences Projet communal « 10 000 habitants »
Reste à produire En extension urbaine (zones AU)	-	335	
PLU en vigueur	42,5 ha	1 300	+ 1 000 logts supplémentaires + 2 000 habitants supplémentaires + 2/3 des perspectives de croissance démographique
Dans le projet de PLU <i>Déclassement de zones AU</i>	-	-	-
Hypothèse proposée	13 ha	390	En cohérence avec le projet communal



Le projet de PLU propose une diminution du potentiel de zones d'accueil d'habitants en cohérence les objectifs d'accueil d'habitants à horizon 2030 (déclassement de zones dont l'urbanisation serait après 2030 /maintien uniquement d'une zone AU0 Sud sur 13 ha env.)

Extrait zonage PLU approuvé



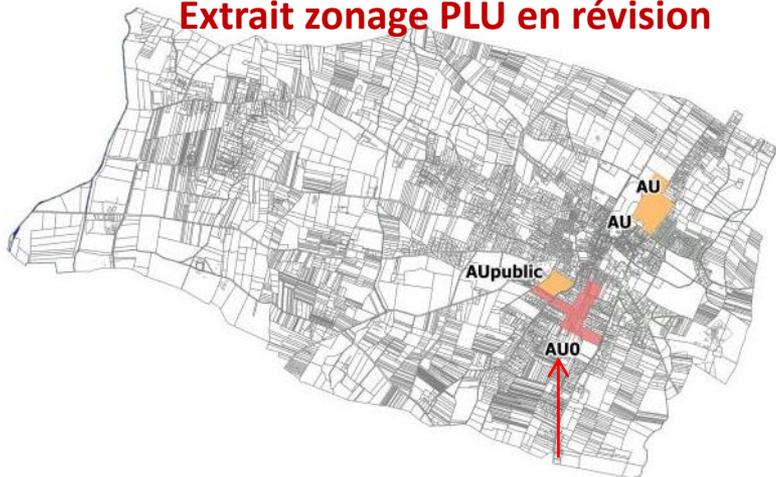
Les zones à urbaniser AU0 fermées d'accueil d'habitat et d'équipement

• Zones fermées à l'urbanisation

Globalement une diminution du potentiel en cohérence avec les objectifs du PADD et les obligations de la loi ALUR*

- ✓ **Suppression de la zone 2AU nord est /intégration à la zone Agricole***
- ✓ **Classement en N des 2 zones éloignées le long de la rte de St Lys dont l'urbanisation ne pourrait se faire qu'après 2030.**
- ✓ **Maintien de la zone 3AU Sud (intitulée AU0) , en continuité du noyau urbain de cœur de ville , située en territoire de « ville intense » au SCOT avec ajustement de son périmètre * au sud pour améliorer son accessibilité. A noter , une partie de cette zone sur 5,3ha est classée en **AU public** (ouverte à l'urbanisation) avec l'inscription d'ER pour l'accueil du futur collègue.**

Extrait zonage PLU en révision



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

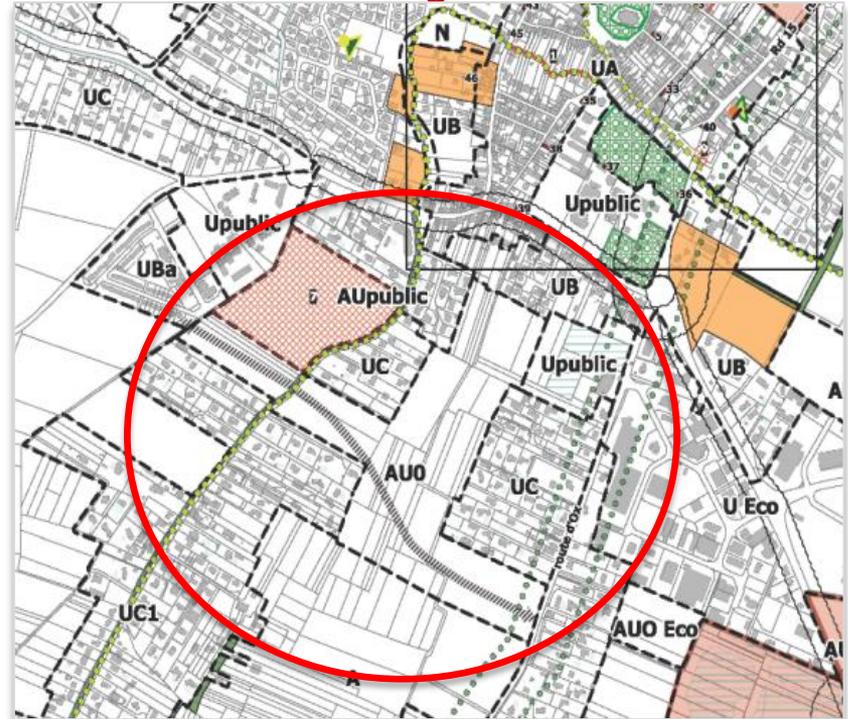
* L'extension de la zone AU du château (sur 3ha env.) et AU0 sud (sur 4ha env.) se fait sur de l'espace agricole « préservé » au SCOT , moyennant une demande de transfert d'un ½ pixel pour chaque zone.

Zoom sur la zone AU 0 Sud et le principe de voie de désenclavement du secteur

Extrait zonage PLU approuvé

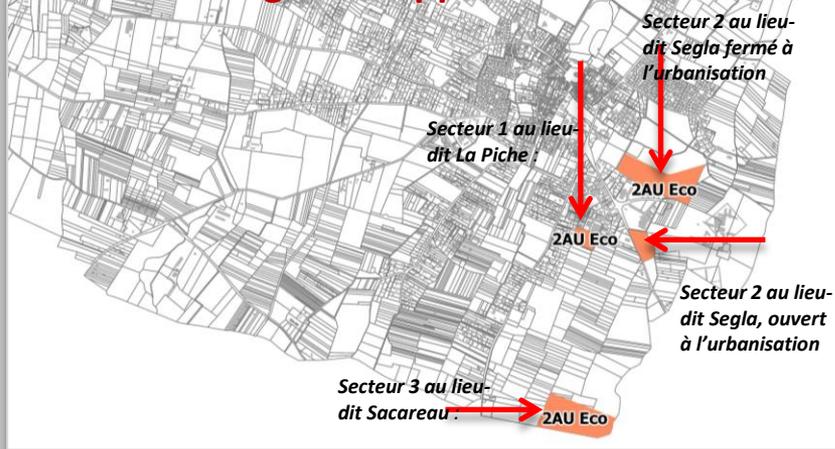


Extrait zonage PLU en révision



Les zones à urbaniser AU ouvertes et fermées d'accueil d'activités économiques

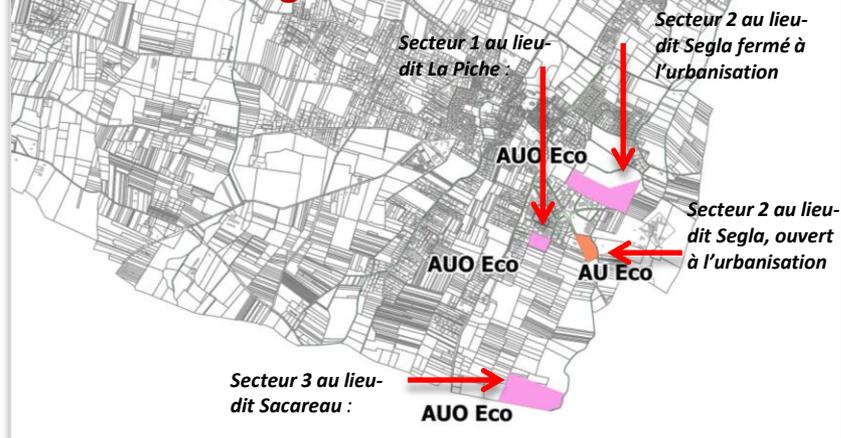
Extrait zonage PLU approuvé



- Zones ouvertes à l'urbanisation / 1 zone AUeco (env.2,6ha)

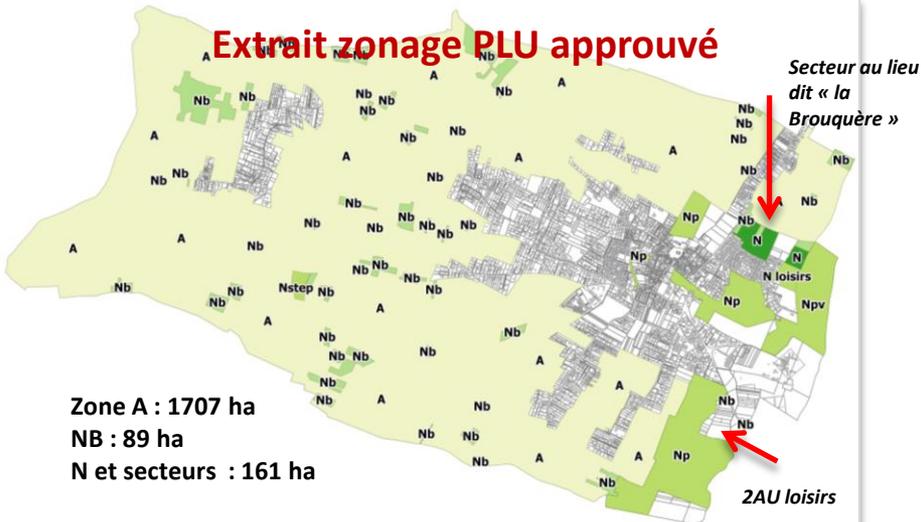
✓ AU eco : une petite évolution, la zone intègre un petit secteur en diffus (Nb au PLU approuvé avec 1activité et 2 habitations). L'objectif étant de supprimer le pastillage et de permettre le renouvellement à terme de ce foncier bâti, le long de l'entrée de ville RD12 avec un caractère plutôt économique. L'OAP est modifiée en conséquence et pour permettre également une souplesse dans le projet.

Extrait zonage PLU en révision



- Zones fermées à l'urbanisation /3 zones AUO Eco (env.22ha)
 - ✓ Pas d'évolution.

Extrait zonage PLU approuvé



Les zones Agricoles et Naturelles

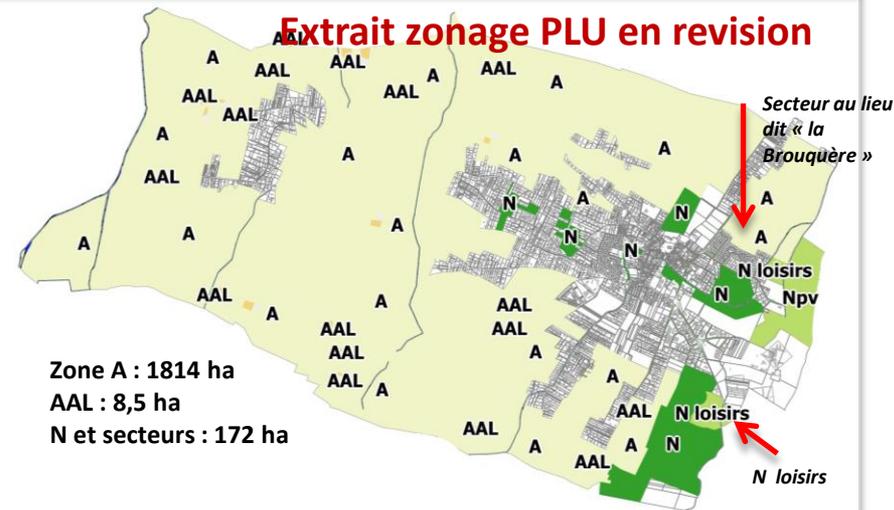
Zones AGRICOLES (A) et les secteurs d'accueil limité (AAL)

- ✓ **Suppression des secteurs en diffus**, de l'habitat non lié aux exploitations agricoles (en Nb au PLU approuvé), qui sont classés en A avec un règlement adapté (excepté les unités foncières accueillant des activités qui restent en « pastillage » AAL).
- ✓ **Agrandissement de la zone A (agricole)** au lieu dit la « Brouquère », en classant les zones N et 2AU en A (agricole)

Zones Naturelle (N) et ses secteurs (N Loisirs et Npv)

- ✓ **Permettre un affichage clair des zones naturelles** en distinguant la zone naturelle : N stricte (inconstructible), des zones N loisirs et Npv (photovoltaïque) vouées à accueillir des occupations du sol, encadrées dans le règlement écrit.
- ✓ **Suppression du secteur N step**.
- ✓ **Création de 2 zones N route de Saint Lys**, classées au PLU approuvé en 3AU à très long terme. Ces espaces vont permettre, en outre, la création de zones de « respiration ».
- ✓ **Classement de la zone 2AU Loisirs (au PLU approuvé) en N Loisirs d'accueil encadré**, en continuité de la zone naturelle du lac de la Piche. OAP modifiée.

Extrait zonage PLU en revision



Les évolutions de la Trame verte et bleue et patrimoine bâti

Eléments de Paysage Identifié (EPI)
au titre de l'article L. 123-1-5-III,2°

-  Percées visuelles sur la plaine de la Garonne et la rupture de pente
-  Percées visuelles sur l'église
- 
 - 1) Haie en limite sud du chemin du Préjugé
 - 2) Ripisylve le long de la Saudrune et sa ripisylve annexe
 - 3) Végétation des bords du Touch et affluents
- 
 - 1) Parc
 - 2) Ferme "La Galianne": hangar avec piliers en briques for.
 - 3) Ferme "La Poumarède": hangar avec piliers en brique fc
 - 4) Ferme "Cartan": bâtiment principal
 - 5) Ferme "Brouquère": bâtiment principal et hangar
 - 6) Chêne remarquable

 Espace boisé classé

Extrait zonage PLU approuvé



7 - ELEMENTS RELATIFS AU PATRIMOINE, AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

-  Espaces boisés classés (EBC/article L-113-1 du C.U.)
-  Haies, ripisylve, boisements et arbres remarquable à protéger et à renforcer (article L-151-23 du C.U.)
-  Liaisons vertes type réseau vert (sentier, bande verte) à créer, à renforcer (article L-151-23du C.U.)
-  Elément bâti protégé(article L-151-19 du C.U.)
-  Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L-123.1.5.II.6-7° alinéa)
-  Site d'intérêt paysager et vues intéressantes à préserver (margelle de la Garonne , article L-151-23 du C.U.)
-  Percée visuelle sur église
-  Percées visuelles sur la plaine de la Garonne et la rupture de pente

8 - Sites à potentiel écologique à préserver

-  Continuités écologiques majeures du SCOT largeur minimale de 50 m, (article L-151.23 du C.U.)
-  Continuités écologiques des cours d'eau existants, largeur minimale de 20 m (le Fossat et L'Ousseau, article L-151.23 r
-  Secteur à forte potentialité de zone humide (inventaire du conseil départemental)

Extrait zonage PLU en révision



Synthèse / le zonage approuvé

1 : 7500

Liste des Emplacements Réservés			
N°	Description	Localité	Superficie approximative
1	Aménagement d'une zone pour circulation éolienne	Commune	1 000 m²
2	Aménagement d'une zone pour circulation éolienne à partir de la voie des deux charmes	Commune	870 m²
3	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées	SDISM de la Seudre avc	2 800 m²
4	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et station de traitement	SDISM de la Seudre avc	1 000 m²
5	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie	SDISM de la Seudre avc	1 510 m²
6	Aménagement de l'écoulement pour permettre un meilleur fonctionnement des eaux pluviales	Commune	1 100 m²
7	Croisement de sécurité et de régulation SEC3-charnière du réseau d'eau	Commune	1 100 m²



SEYSSES

4.2.1 - PIÈCES GRAPHIQUES D'UN REGLEMENT : ECHELLE 1/7500°

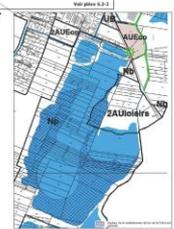
- Zonage de PLU
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Voie classée bruyante, par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014
- Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles (mappe inondation)
- Secteurs soumis à graphique de détail, se reporter à la pièce 4.2.3 et 4.2.4

Légende

- Éléments de Paysage Identifié (EPI) au titre de l'article L. 123-1-5-112.°
- Périsoles visuelles sur la plaine de la Garonne et la rupture de pente
- Périsoles visuelles sur l'alignement
- 1) Haut en limite sud du chemin de Prétigny
- 2) Rajouter le long de la banchette et sa clôture arrière
- 3) Végétation des bords du Touch et affluents
- 1) Parc
- 2) Ferme "La Gallonne" : hangar avec piliers en briques foraines
- 3) Ferme "La Pomaissade" : hangar avec piliers en briques foraines
- 4) Ferme "Cartier" : bâtiment principal
- 5) Ferme "Brouquière" : bâtiment principal et hangar
- 6) Coteau remarquable

Secteur à Pourcentage de Logements sociaux au titre du L. 123-1-5-4° du code de l'urbanisme
Toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat comprenant au moins 8 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400 m² de surface de plancher, doit comporter un pourcentage minimum de surface de plancher affecté à du logement social :

UA UB UC AU ALM AUC ZAU SAU 30% minimum



Synthèse / le zonage en révision



Seysses

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU
Projet arrêté par Délibération du Conseil Municipal
du 2018

3 - PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3.1. DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL



1- LES ZONES ET SECTEURS

- Contour de zone et secteur
- ▭ Secteurs assurés à graphique de détail, se reporter à la pièce ...

2- TERRAINS RÉSERVÉS POUR DES PROJETS D'INTERET GENERAL

- ▭ Emplacement réservé (article L.151-41 du C.U.)
- ▭ Principe de voie de circulation à créer (article L.151-38 du C.U.)

3- SECTEURS D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

- ▭ Périmètre des terrains concernés pour éventuels effets d'un projet global (article L.151-41-5° du C.U. Durée 5 ans maximum à partir de la date d'approbation du présent PLU)

4- SECTEURS A ORIENTATIONS DE D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- ▭ Périmètre des terrains soumis à OAP (article R151-6 du C.U.)

5- SECTEURS A POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCALISATIS SOCIAUX (article L-151-15 du C.U. relatif à la mixité sociale et à l'habitat)

Ceux des zones AU, AU Ec, et AU. Toute opération à destination d'habitat et tout destination logement doit être la création d'une surface de plancher d'au moins 400m² ou d'un nombre de logements supérieur ou égal à 5 qui doivent affecter au minimum 30% de la surface de plancher et de logement à du logement à caractère social.

6- DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMERCES DE + 300 M² (SCOT)

U Eco et AU Eco : zones d'accueil préférentiel des commerces de + 300 m²

7- ELEMENTS RELATIFS AU PATRIMOINE, AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

- ▭ Espaces botaniques remarquables (RNR/Article L.113-3 du C.U.)
- ▭ Haies, ripisylve, bosquets et arbres remarquables à protéger et à renforcer (article L. 151-23 du C.U.)
- ▭ Lignes vertes type réseau vent (paroles, bande verte) à créer, à renforcer (article L.151-23du C.U.)
- ▭ Réseau talus protège-culottes L.151-19 du C.U.)
- ▭ Site pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-5.5.11-6-7° article)
- ▭ Site d'intérêt paysager et vues inféodonnées à préserver (margelle de la Garonne, article L.151-23 du C.U.)
- ▭ Perles visuelles sur digue
- ▭ Perles visuelles sur le plan de la Garonne et la rupture de pente

8- Sites à potentiel écologique à préserver

- ▭ Continuités écologiques majeures du SCOT (largeur minimale de 50 m, [article L.151.23 du C.U.]
- ▭ Continuités écologiques des cours d'eau côtiers, largeur minimale de 20 m (De Pessat et l'Ousseau, article L.1
- ▭ Secteur à forte potentialité de zone humide (avis du conseil départemental)

9- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Carte des aléas du PPRI Touch-à-prest

- ▭ aléa faible
- ▭ aléa fort
- ▭ aléa moyen

▭ Vies desales bruyantes, par arrêté préfectoral du 23décembre 2014

Liste des emplacements réservés (L.151.41 du CU)

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie pour circulations douces, de part et d'autre du tronçon de la Rivière	Commune *	1 080 m ²
2	Aménagement d'une voie pour circulations douces à partir de la rue de Nos Chères Françaises	Commune	870 m ²
3	Aménagement Ecologie du réseau aménagement des aménagements du pont de la zone de l'Écluse	SNVON de la Saoudeure	2 850 m ²
4	Aménagement du réseau d'aménagement des eaux vannes et stations de traitement avec chemins d'accès, entre le chemin de Bourcier et le ruisseau de St Jean	SNVON de la Saoudeure	1 980m ²
5	Aménagement du réseau d'aménagement des eaux vannes et de la voirie résistante, chemin de la commune	SNVON de la Saoudeure	1 510 m ²
6	Équipement du chemin de la Douvrière de Fontaine pour permettre un meilleur accès des sacs poubelles	Commune	1 180 m ²
7	Équipement de sécurité et de régulation SIVAS chemin de Châteaux d'Is	Commune	1 180 m ²
8	Équipement public à destination de collège route de l'Écluse	Département	55 000 m ²
9	Équipement public à destination de groupe scolaire route de l'Écluse et chemin de Châteaux d'Is	Commune	30 000 m ²
9	Aménagement de chemins et espace public, afin d'être en ville au croisement de la rue de l'Écluse et de la route de l'Écluse	Commune	800 m ²

Liste des principes de voie de circulation à créer (L.151.38 du CU)

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie structurante de liaison R151 à R152 dans le cadre du projet de développement de la zone AU	Commune *	15 600 m ²

Le règlement écrit , une nouvelle structure

- De 14 articles à une structure thématique en 3 chapitres :
 - **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**
- Une organisation en 3 parties :
 - **Partie 1 : Dispositions générales**
 - **Partie 2 : Dispositions communes aux zones**
 - **Partie 3 : Dispositions spécifiques aux zones**

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)
- 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1-Volumétrie et implantation des constructions

- 1.1 Coefficient d'emprise au sol
- 1.2 Hauteur maximum des constructions
- 1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 1.5 Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés
- 1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures
 - a. Façades / Aspect extérieur
 - b. Toitures
 - c. Clôtures

- 2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire

- a. Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R.151-41-3 du CU
- b. Les Espaces végétaux et plantations type Verts Protégés (EVP) et sentiers / liaisons vertes existantes au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du CU
- c. Le Site d'Intérêt Paysager (SIP) de la margelle de Garonne, au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du CU

- 2.3- Dispositions particulières en faveur de l'environnement

- a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC)
- b. Dispositions pour les continuités écologiques

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 3.1 Espaces libres et abords des constructions
- 3.2 Le coefficient d'espace vert de pleine terre

4 - Stationnement

- 4.1 Stationnement des véhicules
- 4.2 Stationnement des vélos

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

- 1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées
- 2 - Desserte par les réseaux

4

Procédure et à venir...

Les différentes étapes de la révision du PLU et calendrier prévisionnel

Prescription et lancement de la concertation DCM mai 2015

LE DIAGNOSTIC
& ENJEUX (mi 2015-2016)

LE P.A.D. D. + Débat en
conseil Municipal (2016- 2017)

Traduction réglementaire du
projet et dossier de PLU
(2017 /2018)
- Règlement graphique
- Orientations d'aménagement
- Règlement écrit

Rapport de présentation +
pièces annexes du PLU (2018)

La concertation

Bilan de la concertation
(Date prévisionnelle
Octobre 2018)

+
ARRET DU
PROJET DE PLU
par le Conseil Municipal
(Date prévisionnelle
Fin nov.2018)

Consultation des
services
Durée 3 mois

Enquête publique
Durée 1 mois

Rapport du C.E.
et modification
Durée 2 mois

APPROBATION
par le Conseil
Municipal
(Date prévisionnelle
Juin /Juillet 2019)

La concertation en cours



La concertation du public continue par le biais :

> du site internet

www.mairie-seyssel.fr

> Un dossier en Mairie + panneaux de concertation

Place de la Libération

> Des réunions Publiques

Pour formuler des observations, vos avis :

> Par courrier adressé à M. le Maire

10, place de la Libération
31600 Seyssel

> Par mail

infos@mairie-seyssel.fr

> Sur le registre de concertation mis à disposition en Mairie



Merci de votre attention

