



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSSES

- Séance du 15 décembre 2022-

L'an deux mille vingt-deux, le quinze décembre, le Conseil municipal de la commune de Seysses dûment convoqué conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seysses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux : 29

Membres présents : 23

Procurations : 6

Membres excusés : 0

Votants : 29

Date convocation : 9/12/2022

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :
16/12/2022**

Présents : Jérôme BOUTELOUP, Magali PATINET, Dominique ALM, Marie-Ange KOFFEL, Philippe STREMLER, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magalie GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Sébastien CHAUDERON, Philippe RIGAL, Valentin DE MUER, Nathalie CARLES-SALMON, Elodie ALBA, Olivier CHAPRON, Vicky VALLIER, Gilles DURET, Emeline ROLLAND, Olivier TIQUET, Cynthia GONZALEZ, Françoise MALEPLATE.

Procurations : Raphaël RIGACCI à Malika BENSOUICI, Orlane LABAT à Valentin DE MUER, Morgane CARRA à Magalie GRANDSIMON, Jérôme PUILLET à Jérôme BOUTELOUP, Vincent SOUBIRON à Nathalie CARLES-SALMON, Jean-Paul ROBERT à Gilles DURET.

Secrétaire : Magali PATINET

<p>N° DEL/2022-5-19</p> <p>OBJET :</p> <p>URBANISME</p> <p>PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)</p> <p><i>Rapporteur :</i> Monsieur Xavier BERLUTEAU <i>Maire-Adjoint</i></p>	<p>Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36. L.153-37 et L. 153-38 ;</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU)</p> <p>Considérant les motifs suivants pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification n°3 du PLU :</p> <p>→ Suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Ségla » :</p> <p>Lors de l'établissement du PLU, la commune avait décidé d'instaurer une servitude au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, visant à « geler » l'urbanisation sur certains secteurs en attendant d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global, des terrains situés sur le secteur de « Ségla » et classés en zone UB au PLU,</p> <p>Suite à des échanges avec des porteurs de projet et ayant pris soin d'étudier les attentes et impératifs de la commune sur ce site, il y a désormais lieu de supprimer la servitude concernée, afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global, tout en mettant en place un cadre garantissant les objectifs de la collectivité,</p> <p>Ce dernier passera notamment par le classement des terrains concernés en zone 1AU du PLU et par l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.</p>
---	---

N° DEL/2022-5-19

→ Suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Cazeneuve » :

Dans le même esprit, la commune avait décidé d'instaurer la même servitude sur des terrains situés dans le secteur de « Cazeneuve », entre la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé, également classés en zone UB au PLU,

La commune a également engagé des discussions avec des porteurs de projet et a pu engager la réflexion sur le devenir de ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour la commune, que ce soit au regard de l'enclavement des terrains ou de la présence du ruisseau de Binos,

Les conditions et objectifs d'aménagement urbain apparaissant désormais plus clairs, il y a lieu de supprimer également la servitude d'attente définie sur ce secteur et de permettre la réalisation de projets d'urbanisation,

Parallèlement à la suppression de cette servitude, la modification du PLU visera également la mise en place des conditions permettant de garantir que les projets urbains correspondront aux attendus de la collectivité, avec notamment l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

→ Reprise des emplacements réservés (ER) :

La modification du PLU sera également l'occasion de revisiter la liste et les localisations d'emplacements réservés qui ont été établis, notamment au profit de la commune,

Il s'agit de mieux faire correspondre ces réservations de terrains aux projets publics les plus actuels et aux nécessités d'acquisition.

Cela pourra donner lieu à des suppressions, des modifications ou des ajouts éventuels.

→ Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UC et UD :

Les secteurs situés en zone UC, les plus périphériques de la ville, et UD, spécifique au secteur des Ajoulets, disposent d'importantes capacités de densification urbaine et font l'objet de nombreux projets de constructions neuves, alors qu'il s'agit de quartiers sous-équipés et éloignés des divers services et équipements,

Les conditions d'encadrement de la construction sur ces secteurs, via le règlement écrit du PLU, apparaissent aujourd'hui insuffisamment satisfaisants,

Il est donc nécessaire de reprendre un certain nombre de règles du PLU sur ces zones afin de définir des conditions de densification supportables.

→ Instauration d'une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UC1 :

La Commune poursuit actuellement des objectifs de construction de logements locatifs sociaux afin de répondre aux impératifs législatifs en la matière,

Des exigences existent dans la plupart des zones U et Au de la Ville, néanmoins une part importante de la construction se déroule en zone UC1, alors que sur ce secteur il n'y a aucune obligation en la matière,

Or, les secteurs UC1 sont accolés à la Ville et doivent pouvoir participer aux efforts de production,

C'est pourquoi, il est proposé que le secteur UC1 soit également concerné par une servitude de mixité sociale, imposant à partir d'un seuil de déclenchement, une proportion de logements locatifs sociaux.

N° DEL/2022-5-19

→ Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU en zone U ou AU :

En vigueur depuis 2020, l'actuel PLU a pu être opposé aux autorisations d'urbanisme ces deux dernières années,

Il en résulte, au regard de l'expérience ainsi acquise, que certaines règles nécessitent des ajustements et évolutions afin de mieux correspondre aux besoins de la commune. Il en est ainsi de règles concernant les conditions et exigences de stationnement ou encore concernant l'édification de clôtures ou des distances par rapport aux limites séparatives,

La modification du PLU sera ainsi l'occasion de faire évoluer certaines règles, dans le respect des orientations du PADD et des possibilités d'évolution offertes par procédure de modification.

Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

D'autoriser Monsieur le Maire à engager par arrêté la procédure de modification n°3 du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Ségla » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Ségla » susmentionné, notamment par le classement en zone 1AU des terrains et l'instauration d'une OAP dans le PLU.
- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Cazeneuve » susmentionné, notamment par l'instauration d'une OAP dans le PLU
- Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER)
- Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité.
- Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1
- Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit, au registre sont les signatures, pour copie conforme.

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP



