

# MODIFICATION DU PLU DE SEYSSES

## REUNION HABITANTS SECTEUR « CAZENEUVE »



17/10/2024

# AU PROGRAMME !



Le modification du PLU

Focus sur le secteur « Cazeneuve »

Temps d'échanges

# MODIFICATION DU PLU DE SEYSSES



## LA MODIFICATION DU PLU

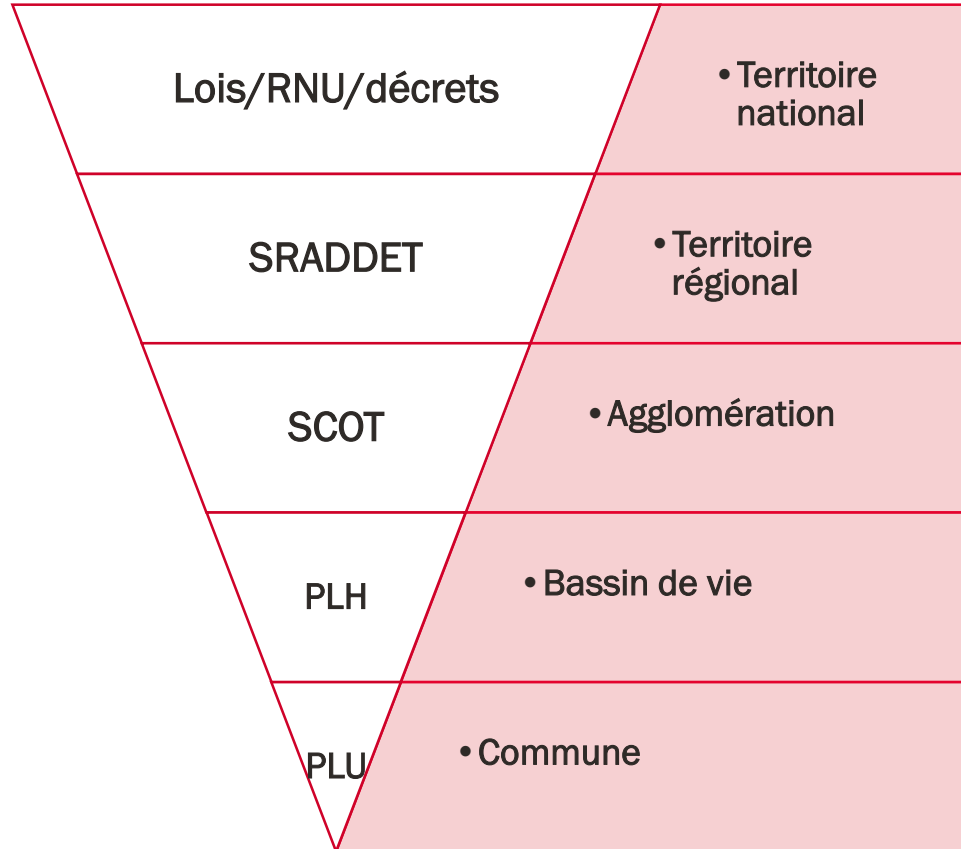
# LA MODIFICATION DU PLU

- ❑ Le Plan Local d'Urbanisme est un document de **planification stratégique** ayant pour finalité d'élaborer un **projet de territoire** et par là même fixe les **règles d'occupation des sols**.
- ❑ Le **PLU de Seysses** a été approuvé le 26/02/2020.
- ❑ La modification du PLU permet de faire évoluer **ponctuellement et rapidement** le PLU de 2020 sans remettre en cause son **économie générale**.
- ❑ La modification doit respecter les **objectifs du PLU de 2020**.



# LA MODIFICATION DU PLU

- ❑ Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans **une articulation et une hiérarchie** de plans et programmes couvrant **toutes les échelles du territoire**.
- ❑ Il doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine en cours de révision, avec le Programme Local de l'Habitat du Muretain et intégrer les dispositions du code de l'urbanisme, dont la loi Climat et Résilience



# LA MODIFICATION DU PLU



## Pourquoi modifier le PLU de 2020 ?

- ❑ Le plan local d'urbanisme peut instituer des **servitudes** consistant à **interdire les constructions** dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- ❑ Le PLU de 2020 a mobilisé cet outil sur **plusieurs secteurs stratégiques** de la commune, dont le secteur de Cazeneuve.
- ❑ La mise en application de cet outil prendra fin en **février 2025**.
- ❑ La collectivité doit anticiper la « **libération** » des **règles de constructibilité** à cette échéance sur les sites stratégiques.

# LA MODIFICATION DU PLU : OBJECTIFS



**Quels objectifs ?**

- Anticiper la **fin de « secteurs de gels »** dont l'application s'achève en février 2025 en travaillant des projets d'aménagement sur les secteurs de « Ségla » et « Cazeneuve »
- Revoir **ponctuellement** des dispositions **règlementaires** du PLU de 2020
- Adapter le **zonage** à la marge

# MODIFICATION DU PLU DE SEYSSES



## LE PROJET DE CAZENEUVE



# L'ESSENTIEL EN BREF



## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Mise en place d'une OAP garantissant la mise en œuvre des objectifs de la municipalité



## Règlement écrit

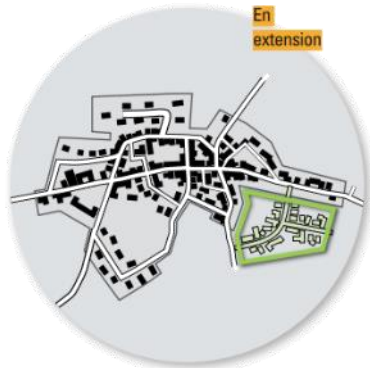
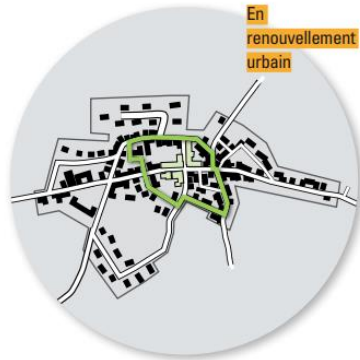
- Adaptation du règlement pour mettre en œuvre les principes de l'OAP



## Règlement graphique

- Intégration du projet dans une zone spécifique

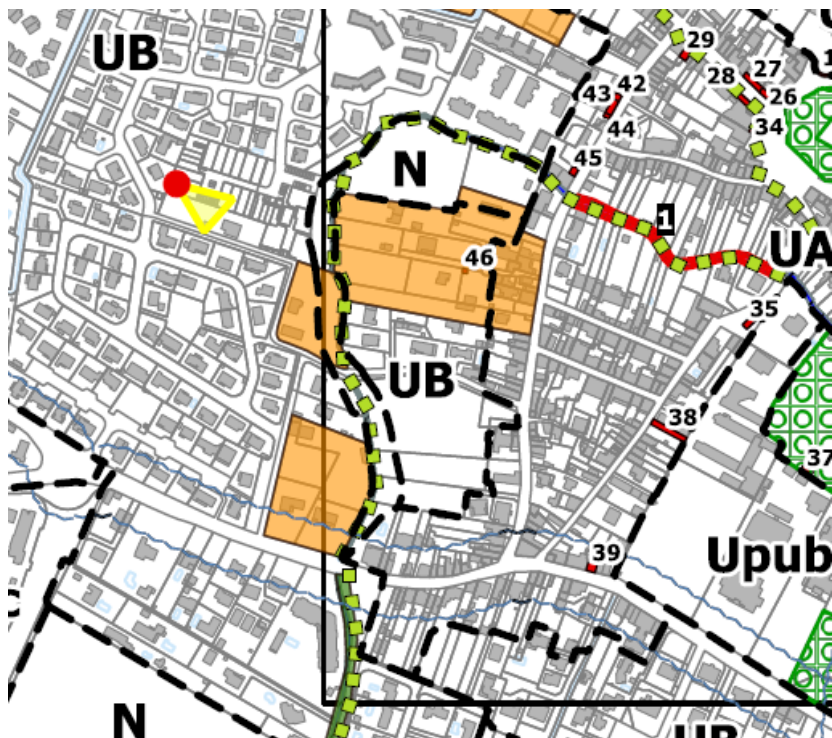
# LES OAP : CONTEXTE ET OBJECTIFS



- ❑ Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) concernent des **secteurs stratégiques** de la commune.
- ❑ Elles peuvent donner **des directives** sur un quartier d'habitat, une zone d'activité économique ou commerciale, des équipements publics, etc.
- ❑ Elles visent à définir des **intentions et orientations d'aménagement qualitatives**.
- ❑ Elles contribuent à la **déclinaison opérationnelle** du projet souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant **être compatibles avec ces orientations**.
- ❑ Dans le PLU de Seysses, les secteurs couverts par les OAP sont également soumis aux dispositions **du règlement écrit**.



# LE PROJET DE CAZENEUVE



**PLU DE 2020 : AVANT MODIFICATION**

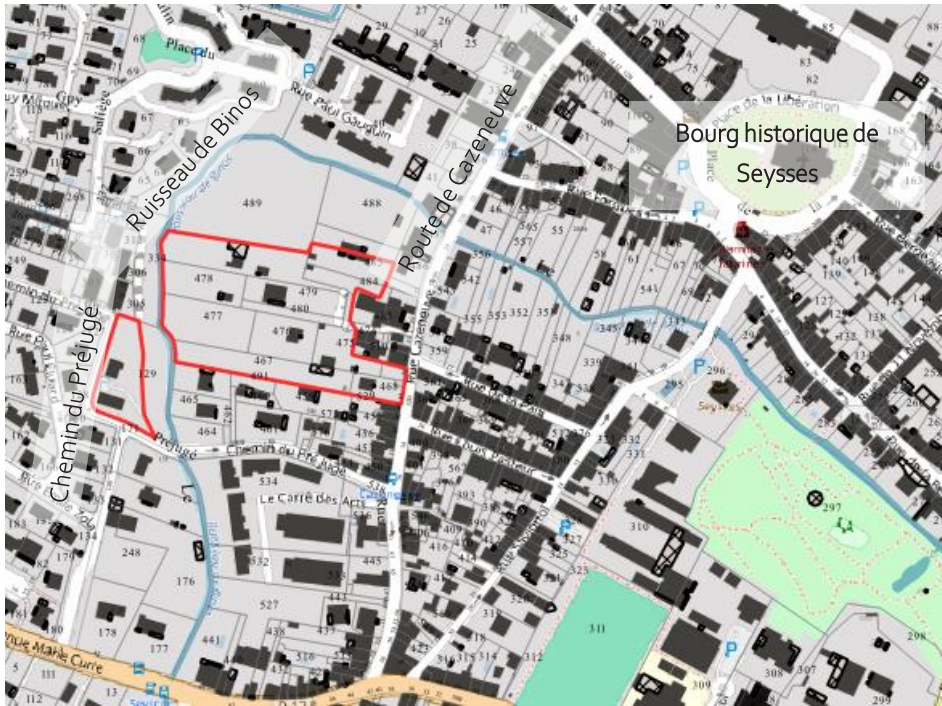
- Le secteur « Cazeneuve » d'une superficie d'environ 2 ha se situe à l'Ouest du bourg dans un tissu déjà urbanisé.
- Il est desservi par la Route de Cazeneuve à l'Est et par le Chemin du Préjugé à l'Ouest.
- Il est l'un des 5 secteurs de développement couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).





# LE PROJET DE CAZENEUVE

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du secteur de Cazeneuve s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :



- ❑ Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique à proximité du bourg et identifié parmi les cinq secteurs en attente de projet,
- ❑ Permettre le maillage du nouveau quartier avec le tissu urbain environnant, notamment le bourg mais également au-delà du ruisseau de Binos,
- ❑ Le traitement des coupures avec le contexte naturel par une végétalisation des limites de l'opération et la préservation de la continuité écologique que constitue le Binos.



# LE PROJET DE CAZENEUVE

Il est notamment attendu sur le quartier :
















- ❑ Une mixité urbaine et sociale avec des logements collectifs au cœur d'un tissu de logements individuels,
- ❑ Une mixité de fonctions en intégrant des équipements et services de proximité pour la population du quartier,
- ❑ La préservation des abords du ruisseau de Binos et le développement des continuités écologiques par un épaississement végétal des franges de l'opération,
- ❑ Le franchissement piéton du ruisseau de Binos pour mettre en lien les deux secteurs du projet,
- ❑ Une organisation de déplacements fluide structurant le quartier par la mise en place d'un bouclage viaire sur la rue Cazeneuve

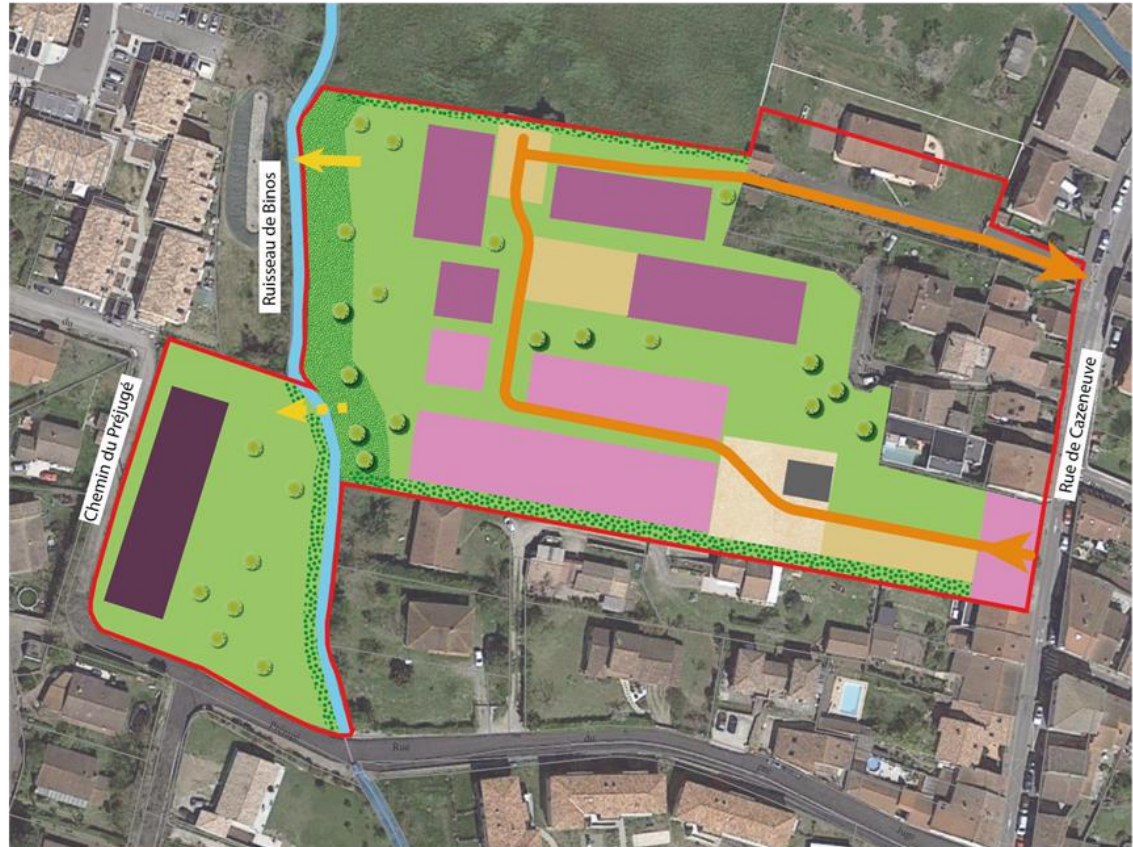




# LE PROJET DE CAZENEUVE

## AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périètre du projet
-  Habitat collectif et/ou individuel R+1 : soit 16 logements
-  Habitat collectif et/ou individuel R+1 : soit 4 logements
- Habitat intergénérationnel (collectif et/ou individuel)
-  R+1/R+2) : soit 50 logements
  - Dont 25% d'accèsion sociale
  - Dont 75% locatif social
-  Voie de desserte (connexion obligatoire, tracé indicatif)
-  Percée piétonne
-  Passerelle piétonne
-  Espaces publics (emplacement à titre indicatif)
-  Lisière végétale à créer
-  Epaissement de la trame végétale existante (ER)
-  Equipements collectifs et/ou liés à la résidence (emplacement à titre indicatif)
-  Placette (emplacement à titre indicatif)
-  Espace de stationnement (emplacement à titre indicatif)



OBJECTIFS DE PRODUCTION: 70 logements



# LE PROJET DE CAZENEUVE : LES AVIS DES PARTENAIRES

SCoT de la Grande Agglomération  
Toulousaine (avis favorable sous réserve)



- La programmation et la densité répondent aux enjeux du SCoT et à ses prescriptions (35 lgts/ha)
- Le Scot demande l'intégration d'un principe sur les performances énergétiques des constructions

DDT 31 (avis défavorable)



- Demande de **garantir une insertion urbaine et environnementale**, en s'appuyant sur la végétation existante à conserver plus largement, et des connexions interquartier optimales et apaisées
- Demande de **réduire** la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols (Cazeneuve et Ségla)
- Demande de **travailler des formes urbaines** plus compactes et plus diversifiées afin d'optimiser le foncier et **faire augmenter la densité moyenne** ;  
« les formes pavillonnaires sont à éviter au profit de l'habitat groupé ou individuel continu de type maison mitoyenne »
- Indique que « les **densités de logement devraient être plus ambitieuses** au regard de l'enjeu de sobriété foncière particulièrement sur le secteur Cazeneuve situé à proximité du centre historique dense, dans l'optique de créer une couture urbaine entre les secteurs d'urbanisation en densification »



# MODIFICATION DU PLU DE SEYSSES



TEMPS D'ÉCHANGES:  
QUESTIONS /  
RÉPONSES



# MODIFICATION DU PLU DE SEYSSES

MERCI DE VOTRE  
ATTENTION !