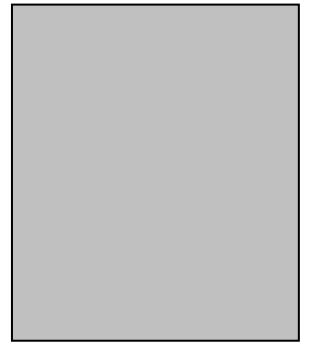


Département
Du Gers

Commune de Seissan



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

1 - NOTICE EXPLICATIVE

1^{ERE} MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1^{ère} modification prescrite le 16 novembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

1

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
	1 - Situation	3
	2 - Le SCOT de Gascogne et la Communauté de Communes du Val de Gers	5
	3 - Une évolution démographique positive et stable depuis 1990.....	6
	4 - Un rythme de production en logement qui s'est accéléré depuis 1999.....	8
III.	OBJET DE LA MODIFICATION :	10
	1 - Permettre l'ouverture partielle de la zone 2AU de Bordeneuve	11
	2 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....	25
	3 - Modifier le règlement dans les zones d'habitat et d'activités.....	29
	4 - Classer une habitation non liée à l'activité agricole en zone Ah (pastillage)	39
	5 - Intégralité des pièces modifiées dans le cadre de la procédure de 1 ^{ère} modification du P.L.U.	41

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Seissan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 15 septembre 2015.

Par délibération en date du 16 novembre 2020 la commune a lancé la procédure de 1^{ère} modification de son document d'urbanisme afin de procéder à l'ouverture partielle du secteur 2AU de Bordeneuve, et prévoir son principe d'organisation en continuité d'espaces attenants récemment aménagés, ou prévus pour l'être (zones 1AU et 2AU).

Elle vise également à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à modifier le règlement écrit.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme).

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'ont pas pour vocation à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

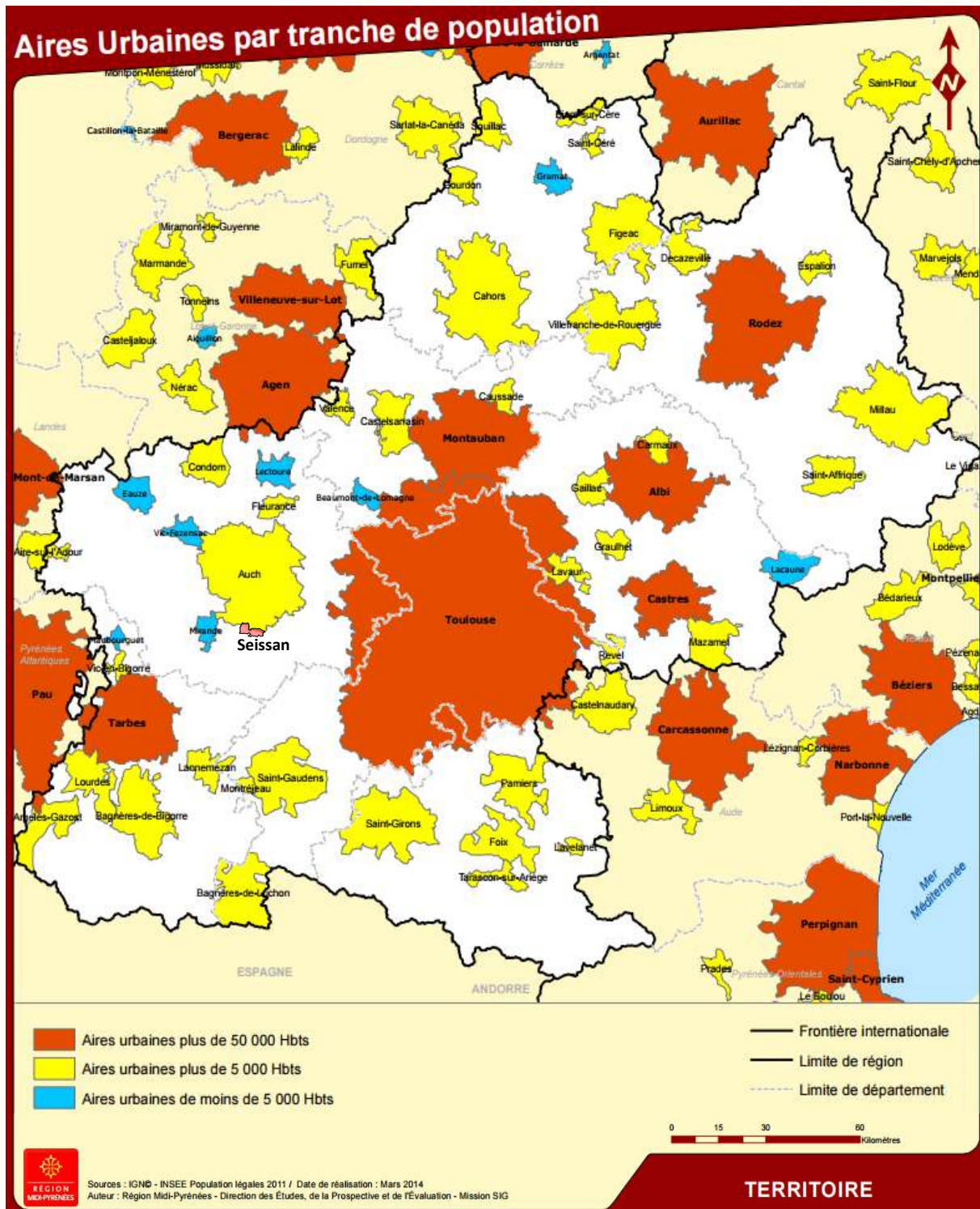
La procédure de modification du PLU de Seissan a été retenue afin d'ouvrir partiellement la zone 2AU de Bordeneuve, de modifier son orientation d'aménagement et de programmation et la partie réglementaire (emplacements réservés, parties écrite et graphique).

Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1 - SITUATION

La commune de Seissan se trouve dans le département du Gers, à la limite extérieure de l'aire urbaine d'Auch, chef-lieu du département. Ce qui veut dire que près de 40 % de sa population active dispose d'un emploi à Auch, ou ses communes périphériques.



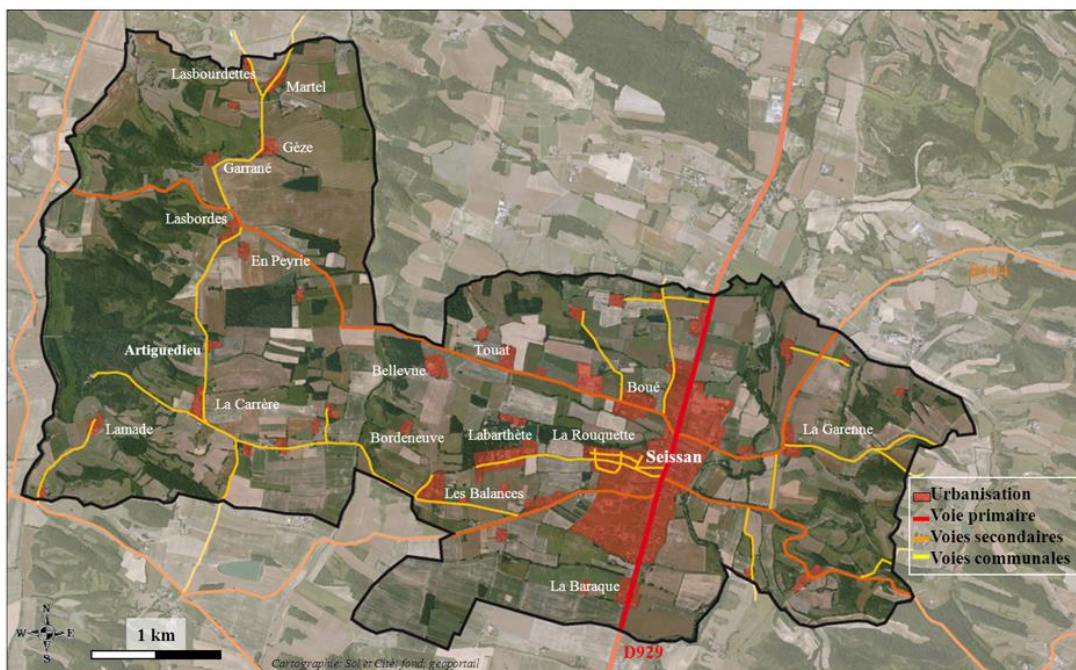
INSEE - 2014

Une **aire urbaine** est une nomenclature spatiale établie par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain**, et par des communes rurales ou unités urbaines (**couronne périurbaine**) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Située à 18 km au Sud d'Auch, cette proximité du pôle urbain départemental influence donc son développement. En effet, la commune se trouve au cœur d'un réseau routier qui relie Auch à Lannemezan par la RD 929 et Mirande aux communes importantes de l'Est du département (Gimont, Lombez / Samatan, l'Isle-Jourdain) par la RD 104 et la RD 129.



Toutefois, **Seissan est également un pôle intermédiaire** ayant son propre bassin de vie structuré autour des services et équipements de son bourg-centre.



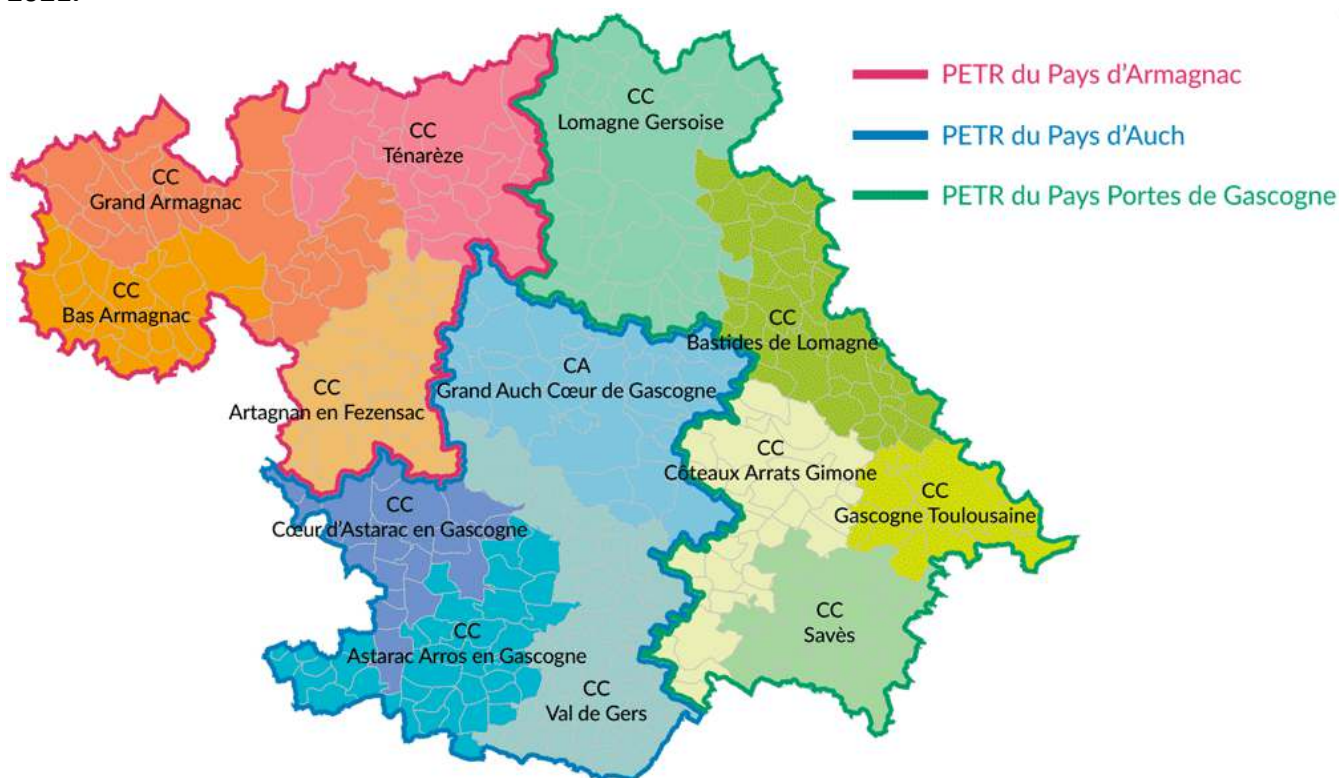
D'une surface de 18,6 km², la commune présente une forme duale, avec un cadre rural bien marqué sur sa partie ouest (correspondant à l'ancienne commune d'Artiguedieu).

2 - LE SCOT DE GASCogne ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE GERS

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. Le périmètre de ce SCoT a été défini par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. **Il comprend 12 Communautés de Communes et 1 communauté d'agglomération** du département du Gers, représente **397 communes** (dont celle de Fontenilles en Haute-Garonne), compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km². Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017.

Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017, son approbation est prévue pour 2021.**



Source : site internet du SCoT de Gascogne - EPIC membre du Syndicat mixte

Une fois ce document approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront être compatibles avec ce projet de territoire.

Seissan fait également partie de la **Communauté de Communes du Val de Gers**, créée le 31 décembre 1993. Cette intercommunalité a intégré les communes de la Communauté de Communes les Hautes Vallées, le 25 mars 2016.

Seissan est le siège de cette intercommunalité, qui comprend donc **45 communes**, un territoire de 512,85 km² et recense **10 148 habitants** (2017).

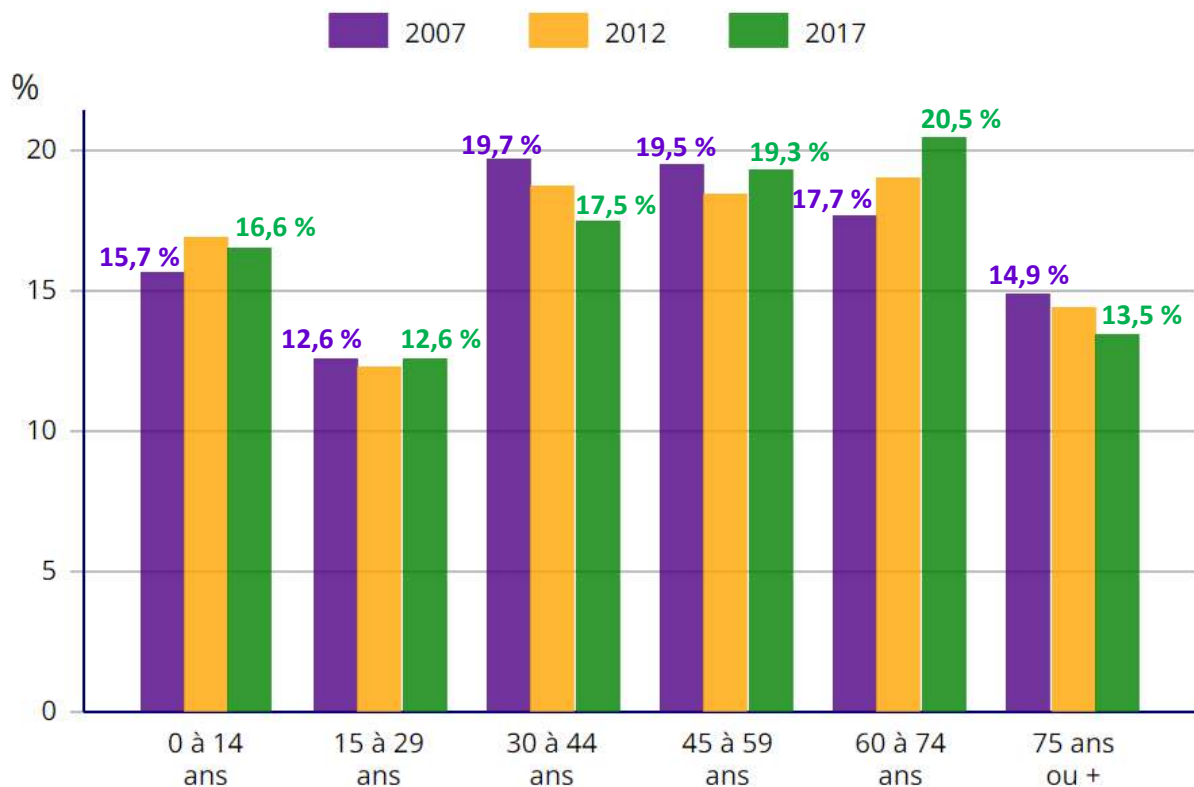
3 - UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

La commune de Seissan compte **1 091 habitants en 2017**, elle en comptait 1 037 en 2007. Sa densité est de **59 hab/ km²** (56 hab/km² en 2007).

Sa population est ainsi répartie en 2017 :

- 21,15 % a moins de 20 ans, (France : 24,35 %)
- 51,5 % a entre 20 et 64 ans, (France : 56,3 %)
- 27,35 % a 65 ans ou plus. (France : 19,35 %)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Données et graphique : INSEE 2017

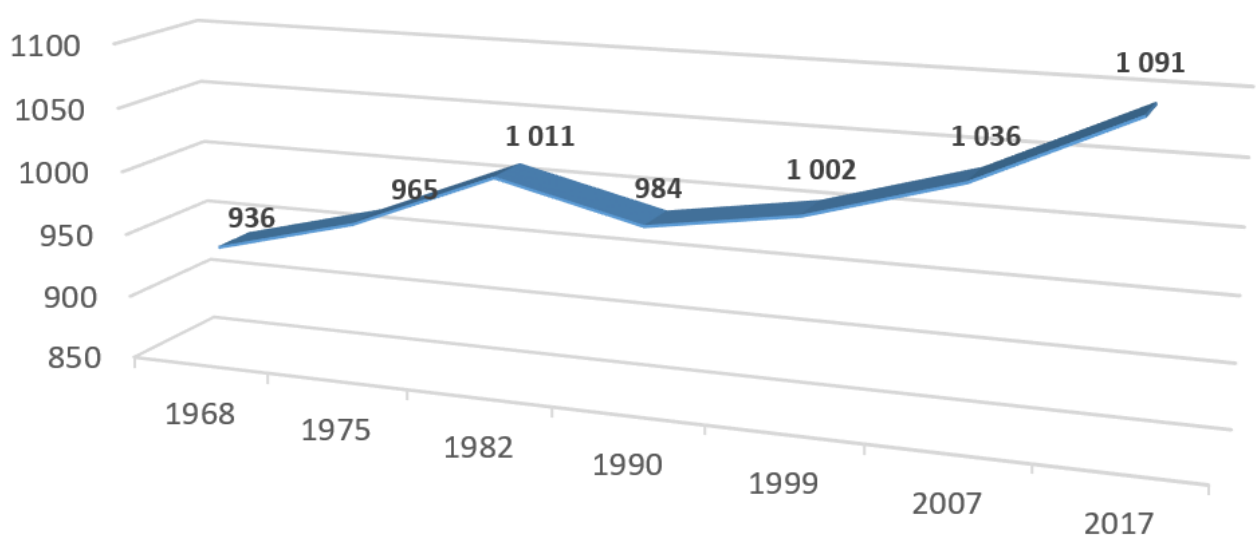
Avec une population de moins de 20 ans représentant plus du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente plus de la moitié des habitants, et un solde migratoire qui a toujours été positif depuis 1968 et qui, hormis sur la période 1982 / 1990 a toujours compensé le solde naturel négatif, la commune présente une dynamique démographique plutôt favorable.

On constate cependant sur la dernière décennie, un certain vieillissement de la population (+1,4% pour la part de la population âgée de 60 ans et plus), mais également un accroissement de la part des moins de 15 ans (+0,9%). La part de la population active a ainsi légèrement diminuée sur la dernière décennie : ces évolutions se sont produites au détriment de la part de la population active âgée de 30 à 44 ans (-2,2%).

Il y a donc plutôt tendance sur la dernière période, à accueillir de jeunes familles avec enfants, ainsi que de jeunes retraités.

L'attractivité de Seissan, liée à sa fonction de pôle relais, lui a fait gagner 54 habitants sur la dernière décennie (11 ans), soit 5,2 % de sa population totale entre 2007 et 2017.

Evolution démographique entre 1968 et 2017



Données : INSEE 2017, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

La population augmente donc de 5,4 habitants par an depuis 2007.

Cette nouvelle population est composée en majorité de personnes de moins de 15 ans et de familles actives (entre 20 et 65 ans).

La part des personnes de plus de 60 ans représente plus du quart de la population, du fait de la composante rurale du territoire, et de sa fonction de pôle relais.

4 - UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT QUI S'EST ACCELERE DEPUIS 1999

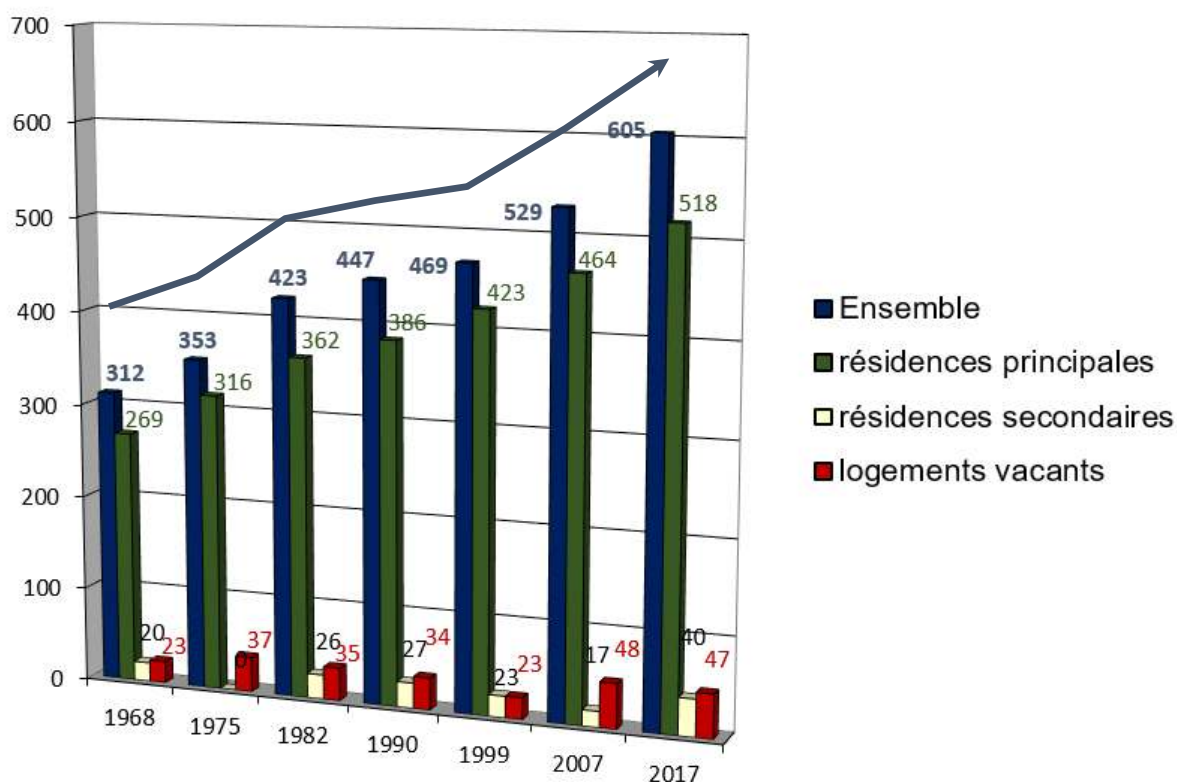
En 2017, on compte sur Seissan, **605 logements** au total dont **518 en résidences principales (85,6 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 87 % sont des logements de type individuel (maisons) et 12,7 % correspondent à des appartements. Cette part des appartements est resté globalement stable sur les 10 dernières années (71 en 2007, 77 en 2017).

Catégories et types de logements entre 2007, 2012 et 2017

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	529	100,0	587	100,0	605	100,0
Résidences principales	464	87,6	510	87,0	518	85,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	3,3	37	6,3	40	6,6
Logements vacants	48	9,1	40	6,8	47	7,8
<i>Maisons</i>	452	85,5	521	88,9	527	87,0
<i>Appartements</i>	71	13,4	62	10,6	77	12,7

Tableau : INSEE 2017

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2017



Données : INSEE 2017, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

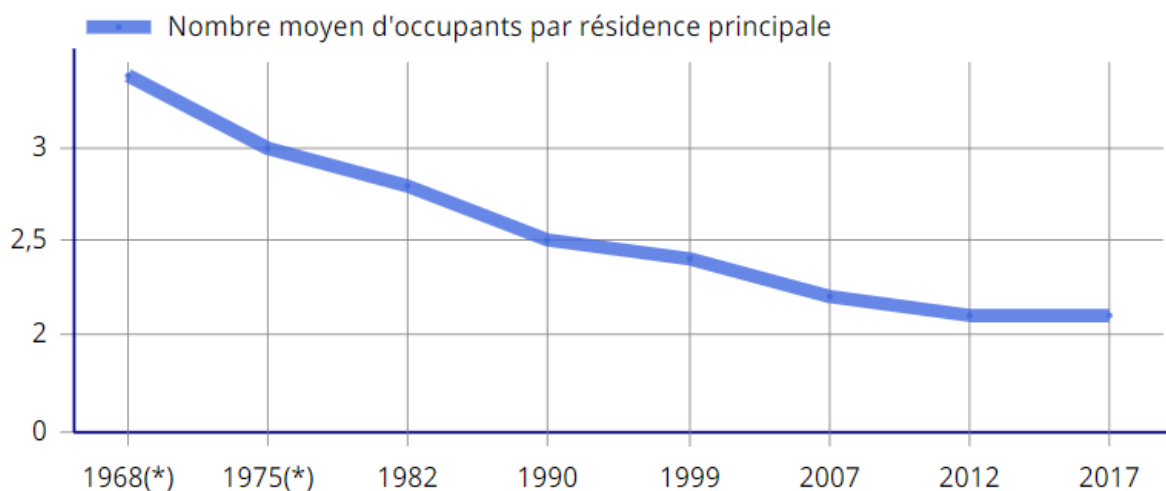
Depuis 1999 le nombre de logements augmente de façon importante et régulière : le nombre de logements a été quasi multiplié par 2 en 50 ans. Sur la dernière décennie on compte 76 logements supplémentaires (+ 14,4 % en 11 ans). Les deux-tiers de ces logements supplémentaires correspondent à des résidences principales (65,8 %).

Les résidences secondaires ont pris de l'importance sur la commune lors de la dernière décennie, elles représentent aujourd'hui près de 7 % du parc avec 40 logements (c'était moitié moins en 2007 : 17 logements pour 3,3 % du parc).

La part de logements vacants correspond depuis 2007 à une petite cinquantaine de logements (47 en 2017). Du fait de l'augmentation globale du parc, on peut donc constater que le taux de vacance est en baisse, mais représente quand même 7,8 % des logements. Ce taux de vacance peut s'expliquer par le délaissement de logements anciens, identifiés principalement sur le centre-ancien.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,1 en 2017 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,4), et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation). Sur les 5 dernières années on observe une rupture de cette décroissance, avec une stagnation à 2,1 personnes par logement. Ce chiffre est particulièrement bas (2,2 personnes par logement pour la moyenne nationale), il s'inscrit dans le cadre du vieillissement global de la population sur Seissan.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La commune connaît donc une dynamique de construction significative et régulière depuis près de 50 ans, qui s'est accrue depuis 1999. **Cette dynamique engendre la construction de près de 8 logements nouveaux par an** sur les 11 dernières années étudiées (7,6).

III. OBJET DE LA MODIFICATION :

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les trois points suivants :

- 1- **Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Bordeneuve**, en lien avec les zones 1AU attenantes.
- 2- **Mettre à jour la liste des emplacements réservés.**
- 3- **Modifier le règlement** dans les zones d'habitat et d'activités pour revoir et améliorer les dispositions concernant :
 - Les plantations des espaces libres,
 - Les clôtures,
 - Les toitures et les matériaux de couverture des extensions,
 - L'emprise au sol (zone UX),
 - Les réseaux numériques,
 - Les annexes
 - Les aspects extérieurs
 - Le nombre de stationnement

Cette procédure de modification ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique des coteaux de Sousson, des coteaux du Cédon et des coteaux du Gers. En effet, l'objet de cette modification n'étant pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

Voir à ce titre l'évaluation environnementale, et ses conclusions.

1 - PERMETTRE L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AU DE BORDENEUVE

1.1. Contexte et projet (justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est fixé comme objectif de favoriser un développement urbain faisant partie intégrante du village.

Ainsi la commune s'est fixé un objectif démographique réaliste tout en modérant le besoin en surfaces à urbaniser, soit à l'horizon 2025 une population de **1 300 habitants**.

Pour cela ont été identifiés comme potentiel constructible dans le PLU :

- Un potentiel effectif de remobilisation (densification, division parcellaire, ...) de 30 logements sur les zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UB),
- Une zone 1AU à Bordeneuve (partie nord le long de la RD 285) ouverte à l'urbanisation, destinée à créer l'accès nord au futur quartier de Bordeneuve, **représentant une surface de 3,6 ha**. Ce secteur est aujourd'hui aménagé en partie, ce qui permet de concevoir l'amorce du quartier (accès réalisé).
- Le secteur 2AU de Bordeneuve prévue comme continuité de la zone 1AU, et du village-centre, **d'une surface de 8 hectares**. A noter que du fait de l'accessibilité de ce secteur, l'aménagement de la zone n'est possible que grâce à la réalisation partielle de la zone 1AU (réalisation d'une voie d'entrée en cours).
- Le secteur 2AU « Au Boué » **d'une surface de 3 hectares**.

La planification de l'ouverture des zones d'habitat était prévue ainsi :

- Sur les 3 premières années : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- Sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU sur les secteurs du Boué et de Bordeneuve en partie,
- Sur les 3 dernières années : aménagement de la zone 2AU de Bordeneuve.

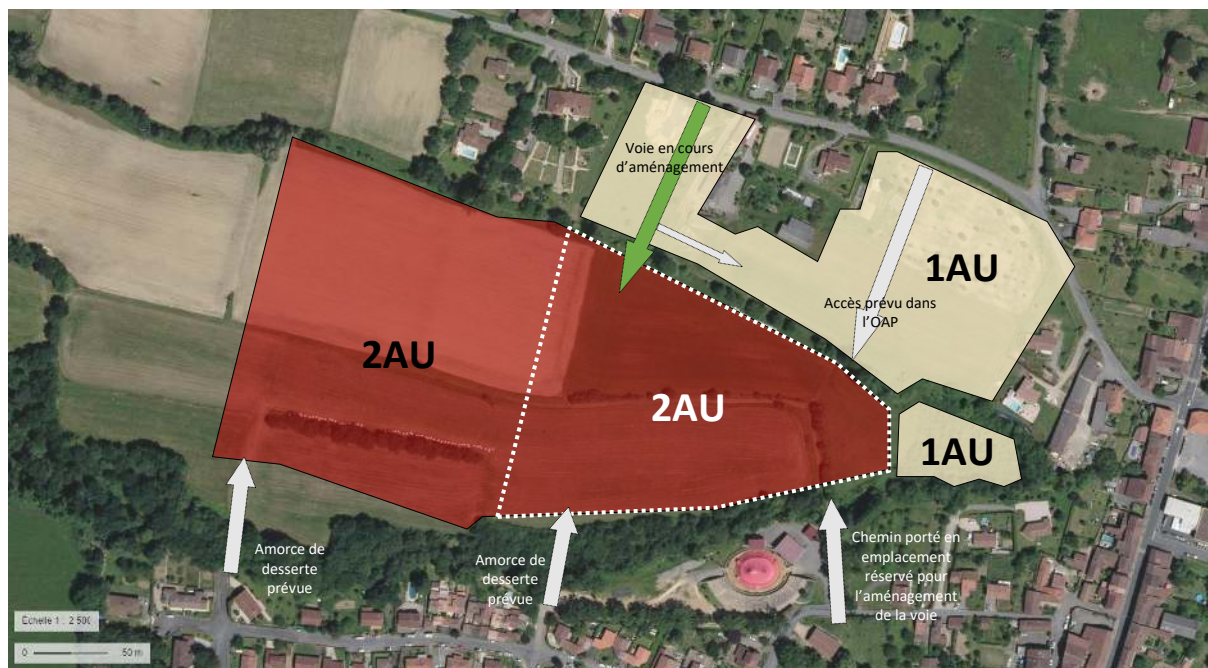
Aujourd'hui, à un peu plus de la moitié de la durée de vie du PLU (sur la base des données INSEE 2012 - 2017), la collectivité observe que :

- **La population 2017 représente 1 091 habitants**, soit seulement **7 habitants** de plus qu'en 2012,
- **L'accroissement du nombre de logements** sur la même période, ne représente que **18 constructions (dont 8 qui correspondent à des résidences principales)**,
- Le seul espace aménagé est celui de la zone 1AU de Bordeneuve, sur sa partie Ouest. La collectivité a préempté une bande de 10 mètres sur cette zone afin d'assurer l'accès, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur. **L'aménagement de cette zone doit en effet se faire dans une logique d'ensemble avec la zone la 2AU attenante, afin d'assurer une vraie cohérence au quartier de Bordeneuve.**

La collectivité constate donc qu'elle est éloignée des objectifs de population fixés dans son projet, et qu'elle ne dispose pas de secteur constructible immédiatement disponible, permettant de le mettre en œuvre.

Cette ouverture devrait permettre la réalisation d'environ 75 logements :

- 35 logements sur la zone 1AU restant à aménager (4 constructions en cours de réalisation, ainsi que la voie d'accès)
- 40 logements sur la partie Est de la zone 2AU qui va être ouverte à l'urbanisation.



Secteur de Bordeneuve - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité

Description du projet et des choix faits :

- Le projet se trouve en continuité directe du centre-bourg et de ses extensions urbaines nord, il va permettre de renforcer encore davantage la centralité de Seissan et répond ainsi aux objectifs du PLU.
- Ce projet est porté par la collectivité (lotissement communal) avec une maîtrise foncière partielle (boisement en partie sud à protéger appartenant à la collectivité).
- La zone ouverte se trouve ainsi directement située entre le centre bourg et ses équipements, et les tissus urbains organisés le long de la voie du Garrané.
- L'aménagement de chemins piétonniers va limiter les déplacements motorisés sur le site, et le centre du village.
- La zone 2AU de Bordeneuve est ouverte sur la moitié de sa surface (3,6 ha sur les 7,8 ha), en continuité directe de la zone 1AU qui en constitue l'amorce.
- Cinq amorces de voies sont aujourd'hui constituées pour desservir cette zone, dont quatre sur la partie qu'il est envisagé d'ouvrir. Sur celle située au sud-est (continuité depuis le centre-bourg) la mairie porte un emplacement réservé pour l'aménagement de cet accès.
- La petite zone 1AU située à l'Est ne peut être aménagée qu'une fois desservie. La collectivité, dans le cadre de la révision du PLU avait souhaité flécher ce secteur comme élément d'interface entre les équipements de loisirs du centre-bourg et le futur quartier. Ainsi la réalisation d'un espace public, ou d'un équipement est inscrit actuellement dans l'orientation d'aménagement et de programmation. **La collectivité a fait le choix de porter un emplacement réservé sur le site, afin de réaliser effectivement cet aménagement.**
- Les boisements existants qui constituent ici une prolongation de la trame végétale à l'intérieur du quartier sont protégés (classés en N et Nce et identifiés au titre de

l'ancien article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Les accès viaires localisés sont toutefois autorisés afin de structurer l'ensemble du quartier au tissu urbain.

- **La diversification de l'offre d'habitat est un objectif de ce projet**, avec un espace fléché comme plus dense (type maisons de ville, écoquartier, ...).
- **Les réseaux sont en capacité suffisante pour d'accueillir les constructions envisagées.**

Suite à l'évaluation environnementale qui a accompagné la présente procédure, le projet a été adapté afin de bien prendre en compte les enjeux environnementaux:

- **Seules 3 amorces de voies (sur les 5 prévus initialement) sont prévues pour la desserte de la zone.** Sur celle située au sud-est (continuité depuis le centre-bourg) c'est un cheminement piéton qui sera aménagé directement vers les équipements.
- La petite zone 1AU située à l'Est ne peut être aménagée qu'une fois desservie. La collectivité, dans le cadre de la révision du PLU avait souhaité flécher ce secteur comme élément d'interface entre les équipements de loisirs du centre-bourg et le futur quartier. **Au regard du besoin en logements et à la mixité des formes d'habitat souhaité, cet espace est davantage tourné vers de formes d'habitat plus denses.** L'emplacement réservé envisagé n'est donc pas retenu.

Contexte et visualisation du site :



1 - Entrée depuis la route du Garrané



2 - Vue sur le bâti nord du site



3 - Vue sur les haies agricoles à préserver



4 - Aménagements de la voie et de lots



5 - Vue sur le nord du site



6 - Vue sur le nord-est du site



Secteur de Bordeneuve - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité



7 - Vue sur le croisement des chemins



8 - Entrée Est des zones 1AU / 2AU



9 - Emplacement propice à un espace public



10 - Accès chemin du Four



11 - Chemin d'accès depuis le centre-bourg



12 - Accès au site depuis le centre-bourg

1.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre quatre modifications sur les pièces suivantes :

- **La mise à jour du rapport de présentation** (tableau des surfaces, ...)
- **L'orientation d'aménagement et de programmation** du secteur concerné,
- **Le règlement**
- **Le zonage** sur le secteur de Bordeneuve,

Extrait du rapport de présentation - tableau des surfaces, avant la 1^{ère} modification (pages 110 et 111)
--

7. Surfaces des principales zones

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	3,6
2AU	7,46 (IINA)	11
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées** reste stable (légère diminution de la zone urbanisable due à la suppression des zones NB). En effet, **sont supprimées les secteurs constructibles en dehors du village** (souhait de densification du bourg et préservation du territoire agricole).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui perd près de 250 hectares) et la zone naturelle (qui en gagne autant) est dû à la meilleure prise en compte des zones naturelles et des continuités écologiques par rapport au précédent document d'urbanisme.

8. Estimation de la capacité d'habitat offerte par les zones ouvertes à la construction

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	30
2AU	110
TOTAL	170

Le potentiel de développement sur les zones UA et UB est limité étant donné que tous les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs de développement AU se situent au sein même du village de Seissan. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

La zone UB a été étudiée de manière très précise avec la commission urbanisme, quatre derniers secteurs potentiels de développement y ont été identifiés : un projet de 16 lots qui devrait être bientôt aménagé, deux projets de 4 lots et un dernier de 2 lots.

Sur la base de ces estimations et en prenant en compte que tous les secteurs urbanisables ne seront pas amenés à être construits dans le cadre du PLU, Seissan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 220 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 300 habitants à l'horizon 2025 (en comptant 2 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 110 constructions effectives). Il est également important de signaler que sur le secteur de Bordeneuve, l'implantation future d'équipements publics est envisagée (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pieds), les surfaces qui le composent ne seront donc sûrement pas toutes affectées à de l'habitat.

Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements sont réalisables. Ces zones AU représentent moins de 15 hectares, soit ce qui a été urbanisée sur la seule période 2005/2009 dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme (qui comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser à destination d'habitat). On se trouve donc dans une logique de limitation importante de la consommation foncière conformément aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II).

Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 ans à venir.

Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivant:

- Sur les 3 premières années : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU sur les secteurs du Boué et de Bordeneuve en partie,
- sur les 3 dernières années : aménagement de la zone 2AU de Bordeneuve.

**Extrait du rapport de présentation - tableau des surfaces, après la 1^{ère} modification
(pages 110 et 111)**

7. SURFACES DES PRINCIPALES ZONES

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	7,2
2AU	7,46 (IINA)	7,4
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées reste stable** (légère diminution de la zone urbanisable due à la suppression des zones NB). En effet, **sont supprimées les secteurs constructibles en dehors du village** (souhait de densification du bourg et préservation du territoire agricole).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui perd près de 250 hectares) et la zone naturelle (qui en gagne autant) est dû à la meilleure prise en compte des zones naturelles et des continuités écologiques par rapport au précédent document d'urbanisme.

8. ESTIMATION DE LA CAPACITE D'HABITAT OFFERTE PAR LES ZONES OUVERTES A LA CONSTRUCTION

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	75
2AU	75
TOTAL	180

Le potentiel de développement sur les zones UA et UB est limité étant donné que tous les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs de développement AU se situent au sein même du village de Seissan. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

La zone UB a été étudiée de manière très précise avec la commission urbanisme, **25 logements y sont mobilisables.**

Sur la base de ces estimations et en prenant en compte que tous les secteurs urbanisables ne seront pas amenés à être construits dans le cadre du PLU, Seissan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 220 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 300 habitants à l'horizon 2025 (en comptant 2 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 110 constructions effectives). Il est également important de signaler que sur le secteur de Bordeneuve, l'implantation future d'équipements publics est envisagée (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pied), les surfaces qui le composent ne seront donc surement pas toutes affectées à de l'habitat.

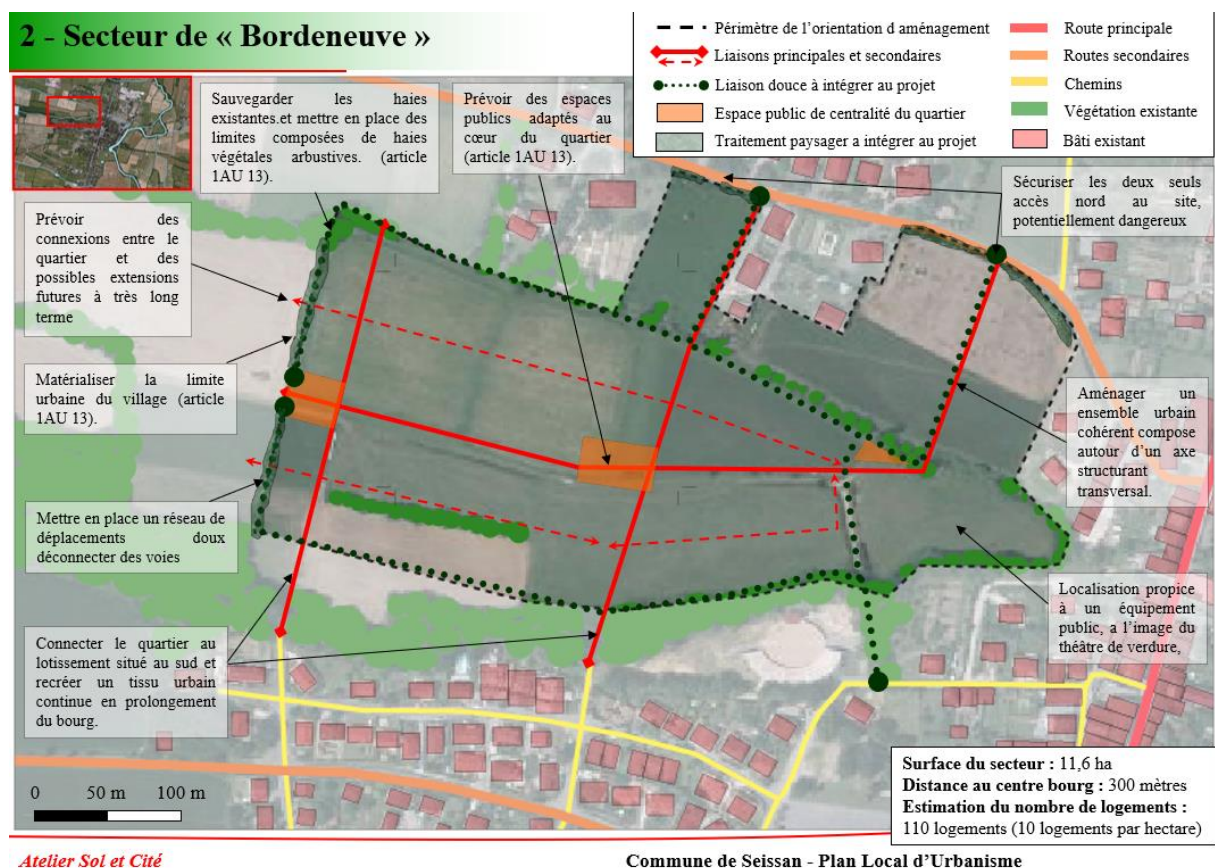
Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements sont réalisables. Ces zones AU représentent moins de 15 hectares, soit ce qui a été urbanisée sur la seule période 2005/2009 dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme (qui comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser à destination d'habitat). On se trouve donc dans une logique de limitation importante de la consommation foncière conformément aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II).

Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 ans à venir.

Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivants (à compter de l'approbation du PLU) :

- Sur les 3 premières années (et années suivantes s'il reste des disponibilités) : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU et d'une partie de la zone 2AU du secteur de Bordeneuve
- sur les 3 dernières années (selon les besoins) : aménagement de la zone 2AU du Boué et de la partie restante de Bordeneuve.

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation avant la 1^{ère} modificationExtrait de l'orientation d'aménagement et de programmation après la 1^{ère} modification

Extrait du règlement de la zone 1AU 3 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

2. Voirie

[...]

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Extrait du règlement de la zone 1AU 3 après la 1^{ère} modification

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

2. Voirie

[...]

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : **5 mètres**,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : **8 mètres** (cette largeur pourra être portée à **11 m** suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Extrait du règlement de la zone N 13 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme.

3. Zones humides : Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Extrait du règlement de la zone N 13 après la 1^{ère} modification

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

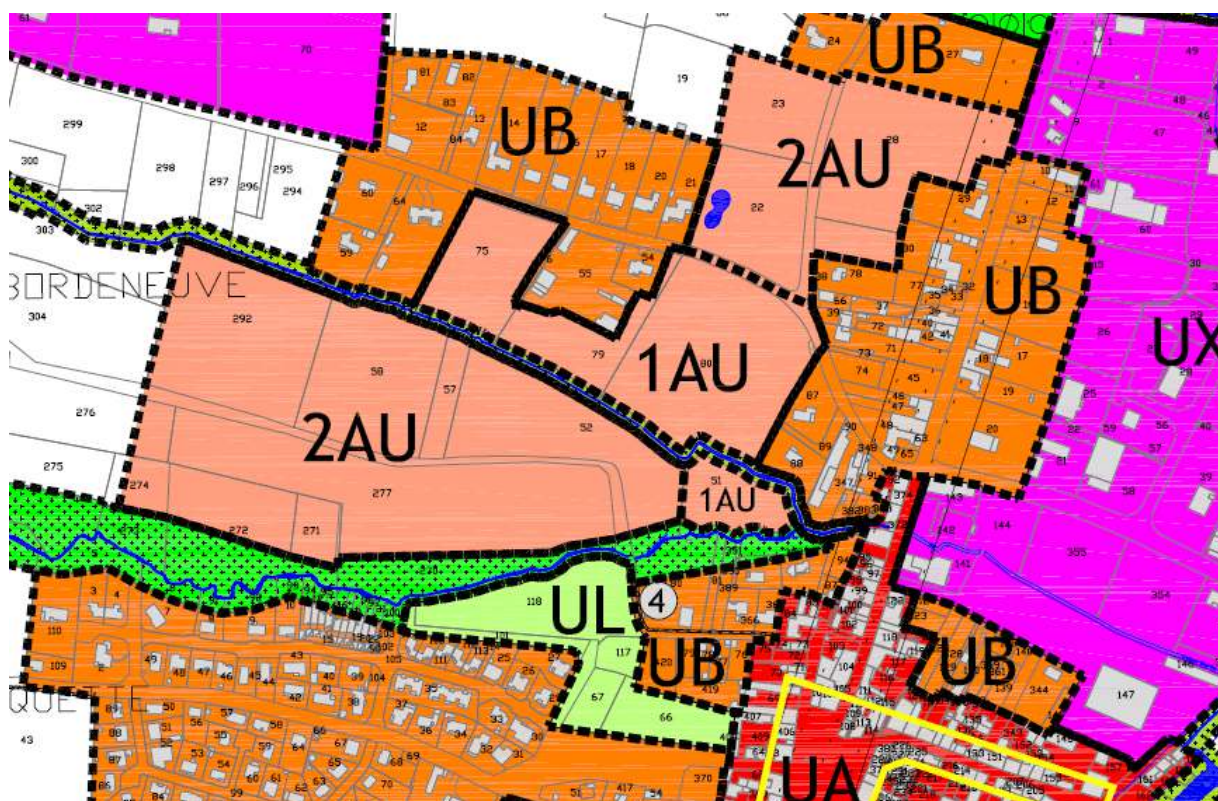
1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

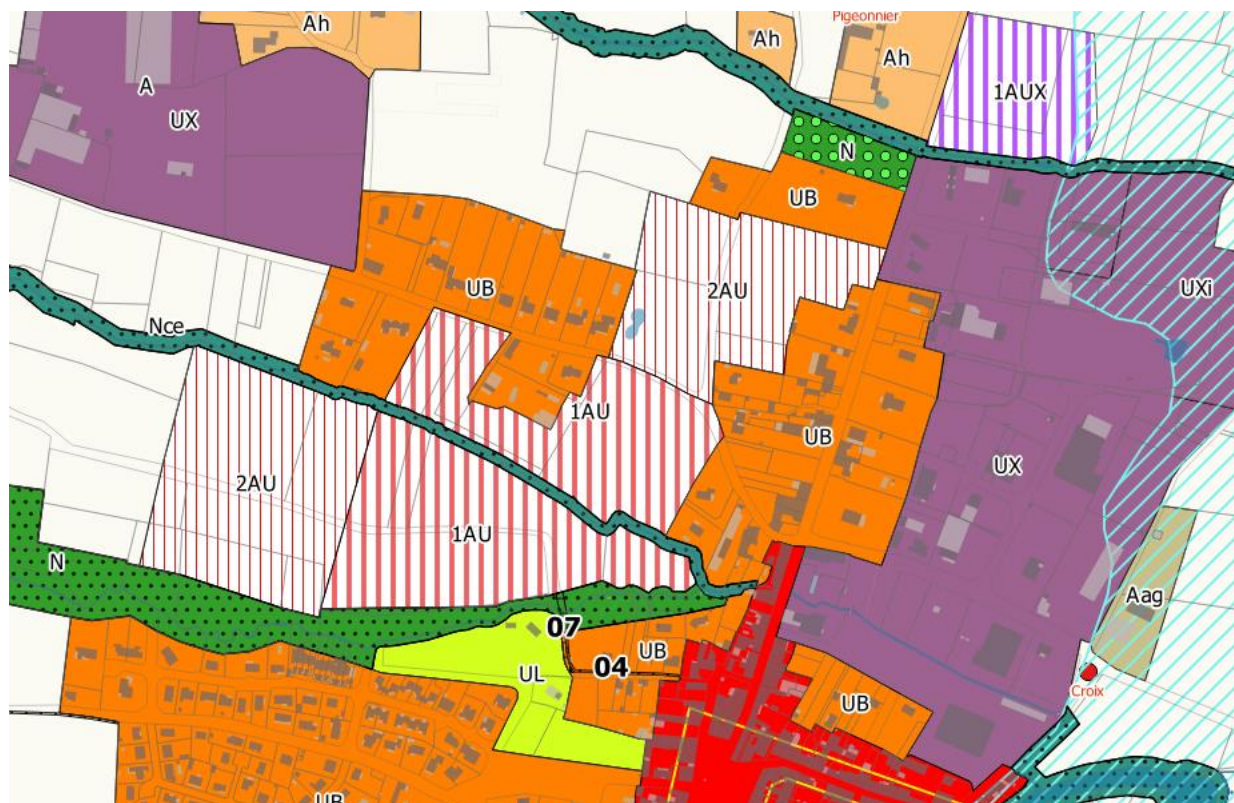
Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme. **Les travaux d'aménagement de la voirie (réalisation, élargissement, entretien, etc.) qui nécessitent des suppressions localisées dans les boisements identifiés sont autorisés et ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.**

3. Zones humides : Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Extrait du zonage sur le secteur de Bordeneuve avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de Bordeneuve après la 1^{ère} modification



2 - METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2.1. Contexte

La commune modifie la liste des emplacements réservés, en effet :

- L'Emplacement Réservé n°2 ayant comme objet l'aménagement et l'extension de la voie au Picadé a été réalisé, et doit donc être supprimé,
- Le nouvel emplacement réservé n°5 est créé pour permettre l'extension du cimetière et l'aménagement d'une maison funéraire (parcelles AC 23, surface : 3 500 m²)



- Le nouvel emplacement réservé n°6 est créé pour permettre l'aménagement d'un large espace public sur le secteur de Picadé (parties des parcelles AC 3, 4 et 5 et AB 79, et sur les parcelles AB 78 et AB 435, surface cumulée de 10 000 m²).



- Le nouvel emplacement réservé n°7 est créé pour permettre l'aménagement d'un accès un mode doux (véhicules non motorisés), depuis le village jusqu'au secteur de Bordeneuve (parties des parcelles AE 52 et AB 80, surface cumulée de 430 m²).



2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

La liste des emplacements réservés est donc mise à jour suivant les choix faits par la collectivité.

Cet objet engendre trois modifications :

- La modification de la liste des emplacements réservés,
- La mise à jour du tableau des emplacements réservés sur le document graphique,
- La mise à jour du tableau des emplacements réservés dans le rapport de présentation (page 108).

Liste des emplacements réservés avant la 1^{ère} modification
--

COMMUNE DE SEISSAN - 32 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS
--

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)
1	Aménagement et extension de la voie à la Rouquette	Commune	2 750 m ²
2	Aménagement et extension de la voie au Picadé	Commune	1 750 m ²
3	Agrandissement de la zone sportive	Commune	1 500 m ²
4	Agrandissement du chemin du four	Commune	300 m ²

Liste des emplacements réservés après la 1^{ère} modification
--

Commune de Seissan - 32 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS
--

PLAN LOCAL D'URBANISME - 1^{ère} modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement et extension de la voie à la Rouquette	Commune	2 750 m ²
2	Supprimé		
3	Agrandissement de la zone sportive	Commune	1 500 m ²
4	Agrandissement du chemin du four	Commune	300 m ²
5	Extension du cimetière et aménagement d'une maison funéraire	Commune	3 500 m ²
6	Aménagement d'un espace public au Picadé	Commune	10 000 m ²
7	Aménagement de l'accès piéton / cycles entre le chemin du four et Bordeneuve	Commune	430 m ²

3 - MODIFIER LE REGLEMENT DANS LES ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

3.1. Contexte

Après 5 ans d'application les règles du PLU sont aujourd'hui bien assimilées. Le service instructeur a pu relever des éléments à améliorer afin de simplifier les démarches, il s'agit :

- De revoir l'obligation vis-à-vis des plantations des espaces libres, sur les zones d'habitat et d'activités,
- Dans la zone UX les clôtures sur voie publique doivent pouvoir être constituées d'un simple grillage. Cette disposition doit pouvoir également se retrouver sur les zones d'habitat,
- Concernant l'article 11 des zones d'habitat, les matériaux de couverture des extensions doivent pouvoir être différents du bâtiment d'origine. De même l'interdiction des tuiles sombres va être ajoutée.
- L'emprise au sol doit être augmentée dans la zone UX, Des projets d'extension d'activités sont bloqués par les 60% actuels, l'emprise au sol va être fixé à 80%. De ce fait le pourcentage d'espace libre doit inversement être réduit (15%, au lieu de 25%).
- Le réseau numérique pose parfois des problèmes dans les implantations actuelles des câbles, en aérien, et sans logique. La collectivité souhaite ajouter dans le règlement que celui-ci devra se faire en souterrain.
- De permettre de déroger aux dispositions pour les toitures en zone UB, pour des annexes de moins de 20 m²,
- D'autoriser les annexes dans les secteurs Aag, dans les mêmes conditions que pour les zones Ah.
- De modifier les articles 11 de tous les secteurs concernés pour simplifier l'écriture des conditions générales,
- De modifier l'article 12 concernant le nombre de stationnement à créer par poste de travail.

3.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Il est fait le choix de mettre à jour la partie écrite du règlement suivant les diverses modifications évoquées précédemment.

Cet objet engendre deux modifications :

- L'adaptation du règlement sur les articles concernés : UA 11, UA 13, UB 11, UB 13, UL 11, UX 9, UX 11, UX 12, UX 13, 1AU 11, 1AU 13, 1AUX 11, 1AUX 12, 1AUX 13, A2, A 11 et N 11.
- La mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions réglementaires et les références aux articles (pages 88 à 108).

Extrait du règlement de la zone UA 13 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Extrait du règlement de la zone UA 13 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES 13 DES ZONES UB, UX ET 1AU.

Extrait du règlement de la zone UX 11 avant la 1^{ère} modification

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Extrait du règlement de la zone UX 11 après la 1^{ère} modification

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

⇒ IDEM POUR L'ARTICLE 1AUX 11.

Extrait du règlement de la zone UA 11 avant la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

Extrait du règlement de la zone UA 11 après la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.

Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES UB 11 et 1AU 11

Extrait du règlement de la zone UX 9 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

Extrait du règlement de la zone UX 9 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

Extrait du règlement de la zone UX 13 avant la 1^{ère} modification

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Extrait du règlement de la zone UX 13 après la 1^{ère} modification

Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES 1AUX 11 et 1AUX 13.

Extrait du règlement de la zone UB 11 avant la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

Extrait du règlement de la zone UB 11 après la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures ne sont pas réglementées.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.

**Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.
Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).**

Extrait du règlement de la zone A 2 avant la 1^{ère} modification

2.4. Dans le secteur Aag :

2.4.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

2.4.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.3. La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

Extrait du règlement de la zone A 2 après la 1^{ère} modification

2.4. Dans le secteur Aag :

2.4.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

2.4.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.3. La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.4. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

Extrait du règlement de la zone UA 11 avant la 1^{ère} modification

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Extrait du règlement de la zone UA 11 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES 11 DES ZONES UB, UL, UX, 1AU, 1AUX, A et N

Extrait du règlement de la zone UX 12 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1.1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher,

1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

1.3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

1.4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour 5 salariés.

2. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Extrait du règlement de la zone UX 12 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1.1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher,

1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

1.3 - Activités :

Une place de stationnement **pour 4 postes** de travail.

1.4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour **15 salariés**.

2. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

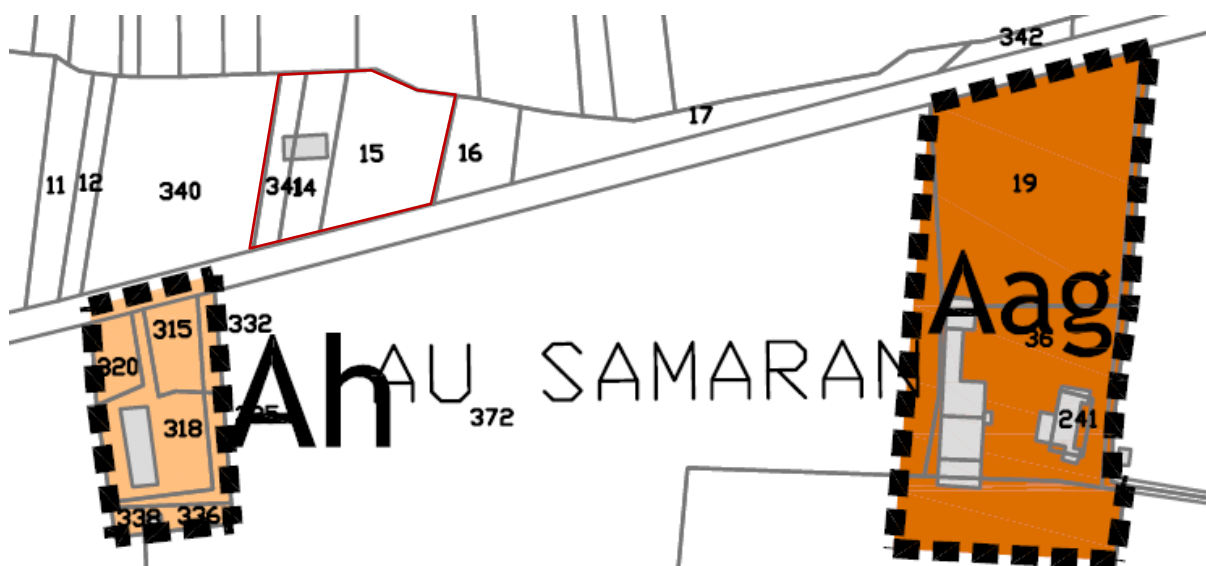
3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

⇒ **IDEM POUR L'ARTICLE 1AUX 12**

4 - CLASSER UNE HABITATION NON LIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE AH (PASTILLAGE)

4.1. Contexte

La construction située en zone A, sur les parcelles cadastrées D 341, D 14 et D 15 ne correspond pas à une construction agricole mais à une maison d'habitation qui n'a pas été pastillée en zone Ah.

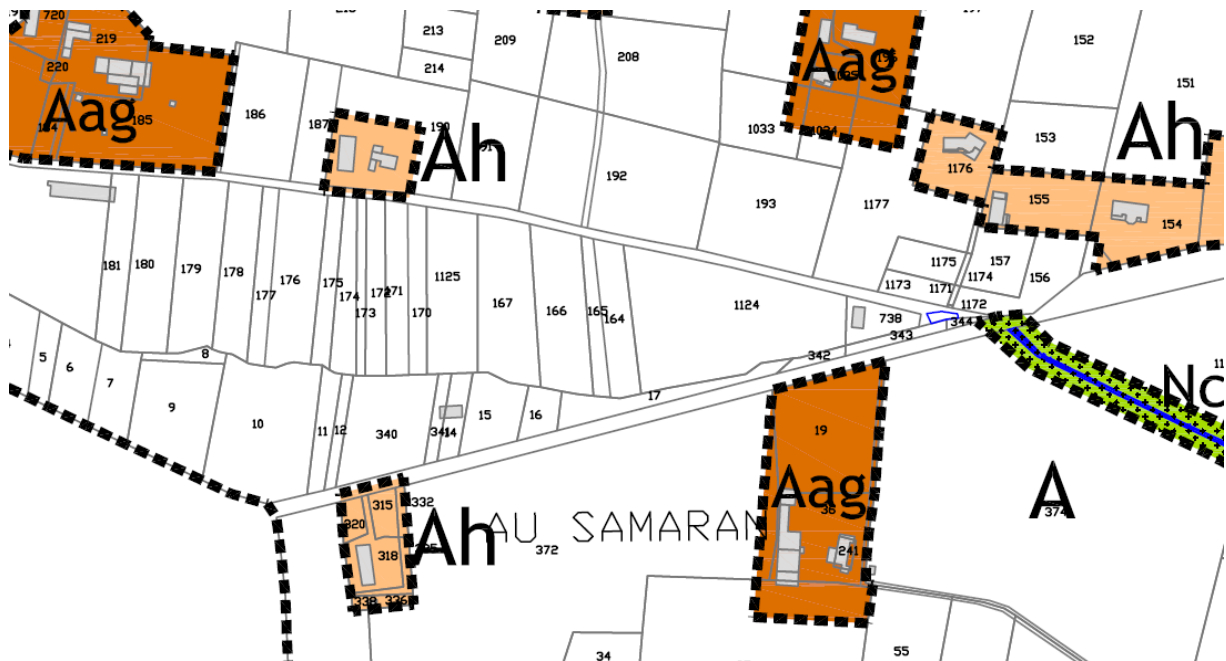


Afin de permettre à cette maison d'habitation d'évoluer conformément aux autres constructions non agricoles situées dans la zone agricole, il est fait le choix de reclasser les 3 parcelles de la propriété en zone Ah.

4.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre la modification du zonage sur les parcelles affectées (classement en Ah).

Extrait du zonage sur le secteur de Samaran avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de Samaran après la 1^{ère} modification



5 - INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1^{ERE} MODIFICATION DU P.L.U.

Plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont modifiées :

- **Le rapport de présentation** (complété par cette notice),
- **L'orientation d'aménagement et de programmation** du secteur de Bordeneuve,
- **Le règlement,**
- **Le zonage,**
- **La liste des emplacements réservés.**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.
