

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SEILHAN (31)

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée
du PLU de la commune
de SEILHAN

Délibération de
lancement :

21 mai 2018

Arrêté de prescription :

23 mai 2018

Délibération des modalités
de mise à disposition du :

7 décembre 2018

Délibération de bilan et
adoption du dossier :

19 mars 2018

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1 Seilhan-bourgpage 3

OAP n°2 Bazert-Arnatpage 7

OAP n°1 : Seilhan bourg

Etat initial du secteur

Cadre et vocation actuelle

A l'image de tout le bourg de Seilhan, le secteur AUa « Seilhan-bourg » s'insère dans un amphithéâtre de collines boisées encadrant tout le village.

C'est un vaste espace enherbé (pâturage et prairie de fauche) rythmé par des haies arbustives et des arbres isolés. Le terrain s'organise selon une pente Ouest/Est, avec les secteurs les plus plans en bordure des voies publiques. Un fossé récupère les eaux à l'Est du secteur en direction du Nord puis du Nord-Est.



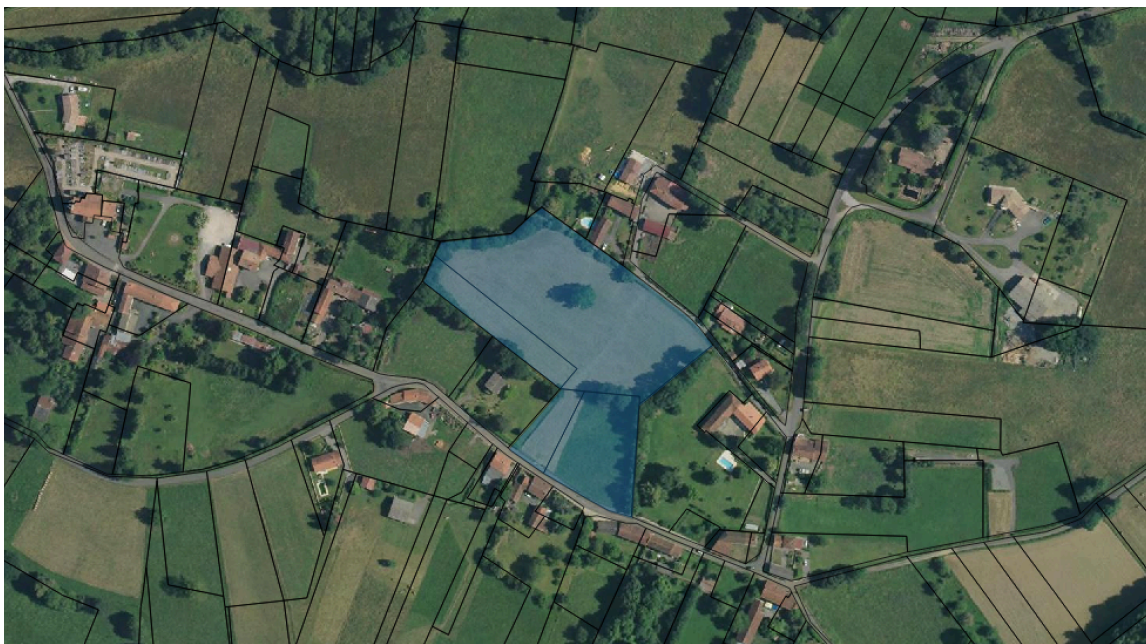
vue à partir de la bordure Sud



vue à partir de la bordure Nord

Inscription et forme urbaines à proximité

Le secteur est inséré en plein cœur du bourg de Seilhan, bordé de toutes parts soit par le village-rue organisé le long de la rue principale (RD8a) à l'Ouest et au Sud, soit par des quartiers-hameaux à l'Est et au Nord.



localisation du secteur (en bleu) au sein du village

Le bâti est plutôt traditionnel, avec quelques constructions plus récentes mais insérées correctement dans le tissu existant.

Accessibilité et capacité VRD

Le secteur bénéficie d'une desserte en voirie à partir du Sud et du Nord, sans difficultés de topographie pour accéder au secteur. La capacité de la RD au sud est suffisante, la VC n° 10 n'est pas très large, mais son gabarit permet le croisement. Le réseau d'eau est présent sur la zone et en capacité suffisante pour desservir l'ensemble du secteur (diam. 60 fonte) à partir de la canalisation sud (village). En cas de branchement par la canalisation Nord (La Mouline), un renforcement sera nécessaire. Electricité et télécommunication sont présentes en périphérie du secteur.



RD 8a et bourg de Seilhan



VC n° xxx au Nord du secteur

Superficie et propriété foncière

Superficie totale de 1, 65 ha, agencés en quatre parcelles et 1 propriétaire

- sous-secteur sud : parcelles A0 430 et 431 : 4 420 m²
- sous-secteur Nord : parcelles A0 421 et 422 : 12 440 m²

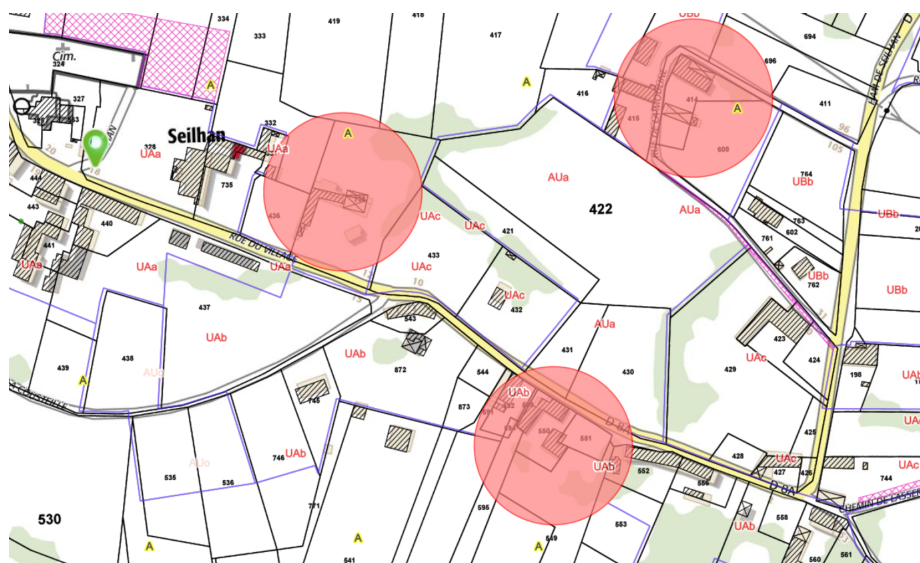
Diagnostic et enjeux du secteur

Le secteur est une zone AUa du PLU en vigueur

Le secteur est divisé en deux sous-secteurs que l'OAP peut phaser

L'urbanisation doit tenir compte :

- des périmètres de recul des bâtiments agricoles
- de l'insertion paysagère et urbaine propre au bourg de Seilhan
- de la gestion du pluvial et du maintien des formations boisées existantes



Parti d'aménagement

Dans le respect des enjeux du projet urbain, le parti d'aménagement est de phaser dans le temps la zone, afin de permettre une urbanisation immédiate ne nécessitant pas d'équipement interne, tout en garantissant que le reste de la zone fera l'objet de cet équipement le moment venu.

Ainsi même si des constructions sont autorisées sur le premier secteur, une voie nouvelle desservant le second doit être prévue, elle sera accompagnée d'un espace public en herbe formant un cheminement doux, des réseaux, du pluvial sous forme de noue, et d'un cortège végétal. Des compléments techniques seront nécessaires pour préciser les modalités de cet aménagement.

La densité déterminée est de 7 logements par ha à l'échelle de la zone, correspondant aux critères prévus par le SCoT du Pays Comminges Pyrénées pour les 212 communes rurales du Pays (SCoT en cours d'élaboration, approbation prévue à l'automne 2019).

La gestion des eaux pluviales du secteur est une préoccupation de la commune. Cela doit répondre aux enjeux de développement durable, de respect de l'environnement et de qualité du cadre de vie, ainsi que d'une meilleure gestion des risques d'inondation et de sécurité des populations. L'urbanisation devra être respectueuse du parcours de l'eau et prendre en compte les risques aléatoires de remontée de nappes. Le réseau de fossé doit participer à l'ossature du futur quartier et se connecter au réseau existant. Le souci d'économie et donc de viabilité de l'aménagement ne doit pas être négligé. L'optimisation de ce réseau sera recherchée et le service SPANC pourra être sollicité en tant que conseil technique.

Compte tenu de la nature du site, le maintien et le développement de la végétation arborée doivent permettre de structurer, d'organiser et de paysager le secteur. Cette végétation doit accompagner les bordures de parcelles et les aménagements internes à la zone (voirie et noue). De plus les constructions devront s'organiser dans le respect du bâti existant, à faible distance de la voie publique, ou en harmonie avec les distances respectées par les constructions avoisinantes.

Principes d'aménagement

Densité minimale : 7 logements par hectare, assainissement individuel ;

Diversification des modes d'habiter : les logements individuels et mitoyens sont possibles ;

Attention à porter sur l'implantation et l'orientation des constructions (respect du TN et de l'exposition) ;

Décomposition de la zone en deux sous-secteurs permettant de phaser l'urbanisation (îlots 1 et 2).

Ilot 1 (ouverture immédiate permise sans aménagement interne à la zone) :

- pas de desserte ou d'équipement interne à la zone, constructions autorisées de facto,
- 2 lots minimum, organisés en lanières perpendiculaires à la voirie existante (RD8a),
- recul par rapport au périmètre de réciprocity d'un bâtiment agricole dans le centre du village,
- impossibilité de construction trop près de la noue Sud-Est
- recommandation de grouper au moins deux accès,
- maintien de la végétation de haies en bordure du fossé à l'Est,
- maintien des arbres isolés en fond d'îlot,
- recommandation d'une évacuation du pluvial par l'Est ou le Nord (talweg),
- limitation importante de l'imperméabilisation des lots.

Ilot 2 (ouverture possible dès le 1^{er} permis délivré sur l'îlot 1)

- urbanisation possible au fur et à mesure des équipements internes à la zone,
- création d'une voie de desserte interne sans bouclage,
- création d'une noue paysagée le long du talweg (ligne de plus grande pente) vers le fossé Est,
- 8 à 9 lots lots organisés par rapport à la voie de desserte interne (cf. schéma d'aménagement),
- maintien de la végétation de haies en bordure du fossé au Sud-Est,
- maintien des arbres isolés au centre de l'îlot,
- limitation importante de l'imperméabilisation des lots.

Bilan et programmation prévisionnelle

L'équipement interne de la zone du sous-secteur n°2 est évalué de la façon suivante :

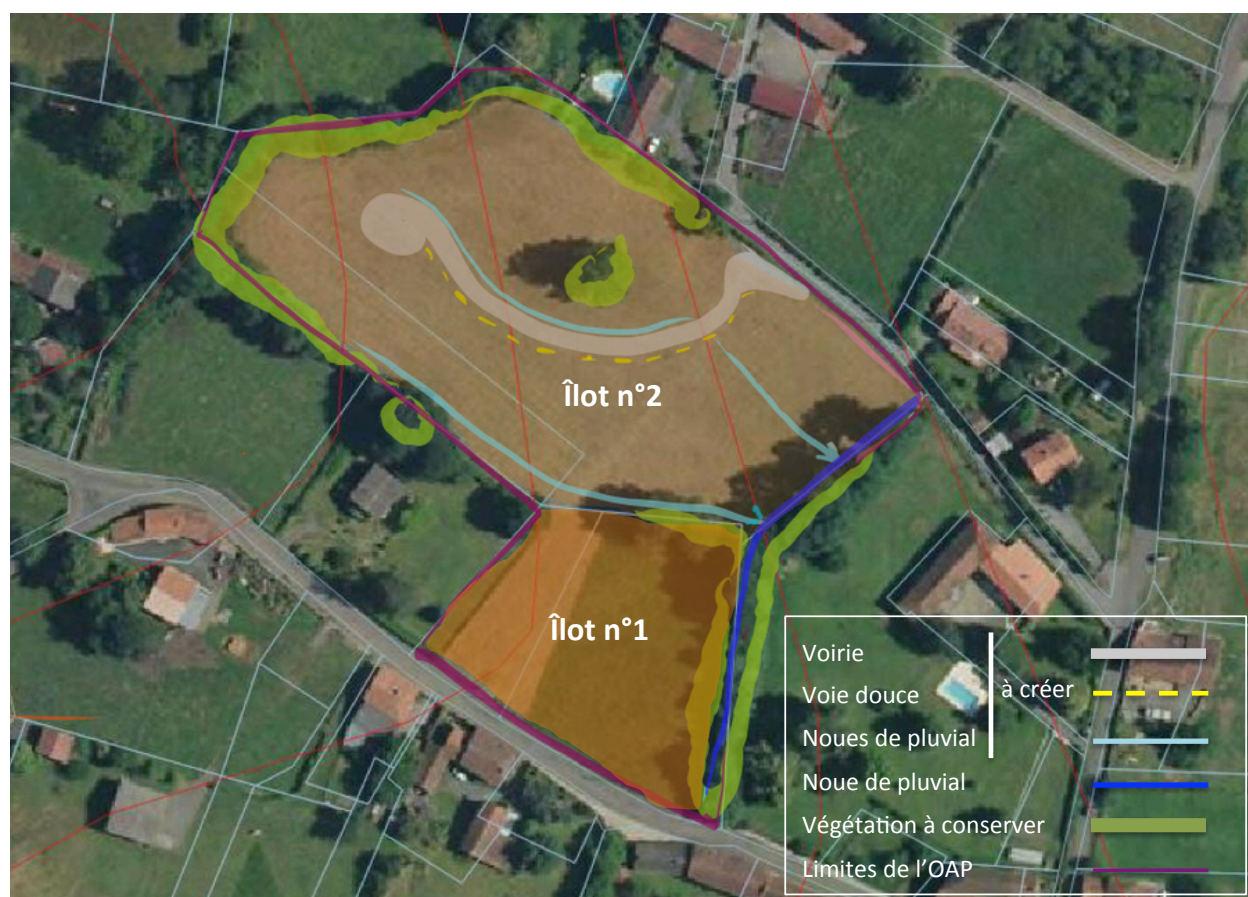
voiries	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Chaussée interne (îlot 2)	175 €/ml	125	21 875
Aire de retournement (îlot 2)	100 € / m ²	50	5 000
Cheminement piétonnier (îlot 2)	75 €/ml	125	9 375

Réseaux (avec branchements inclus)	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Adduction d'eau potable	100 €/ml	100	10 000
Alimentation électrique	95 €/ml	100	9 500
télécommunications	95 €/ml	100	9 500

Autres	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Réalisation des noues de pluvial	15 m/l	240	3 600
Végétalisation de la noue	5 €/ml	200	1 000

Total €HT

69 850



OAP n°2 : Bazert -Arnat

Etat initial du secteur

Cadre et vocation actuelle

A l'est du Picon Garros dominant la commune et à 1,5 km au Nord-Est du bourg de Seilhan, le secteur s'inscrit dans le hameau de Bazert.

Le secteur est un espace de prairie plat et longé par la voirie communale au sud, et bordé par la voie ferrée à l'Est et les pentes boisées du Picon Garros à l'Ouest.

Le secteur est drainé par un fossé central orienté Sud-Nord, récupéré le long de la de la voie ferrée par le fossé principal, traversant celle-ci et la zone d'activité communautaire du Croix de Bazert.



vue de la bordure Sud vers le Nord-Ouest



vue de la bordure Sud vers le Nord-Est

Inscription et forme urbaine à proximité

Le secteur se positionne au Nord du hameau et s'articule avec celui-ci par une voirie communale formant un triangle circulaire et débouchant sur la RD 8a. Ce hameau marque l'entrée résidentielle de la commune, en complément du hameau de Croix de Bazert de l'autre côté de la voie ferrée. Le cadrage paysager de ce secteur est net, dominé par les pentes boisées et limité par le remblai de la voie ferrée, accompagnée d'un linéaire arboré.

C'est un bâti résidentiel pavillonnaire que l'on observe à proximité immédiate, avec néanmoins des corps de ferme restaurés en longère structurant le hameau.



localisation du secteur (en bleu) au nord du hameau, entre versant boisé et voie ferrée

Accessibilité et capacité VRD

Le secteur bénéficie d'une desserte en voirie (VC n° 17) à partir du Sud, de bonne capacité, sans difficulté de topographie pour accéder au secteur.

Le réseau d'eau est présent sur la zone et en capacité suffisante pour desservir l'ensemble du secteur (diam 60 fonte). Electricité et télécommunication sont présents en périphérie du secteur.



VC 17 en façade vers l'Ouest



VC n° 17 en façade vers l'Est

Superficie et propriété foncière

1,42 ha, agencés en 3 parcelles de 2 propriétaires

Ces trois parcelles sont disposées en lanières et en profondeur, avec un parcelle centrale plus petite (2 684 m²) et comportant un bâtiment (cabane de jardin).

Diagnostic et enjeux

Le secteur est une zone AUa du PLU en vigueur, il est concerné par l'objectif 2 de l'orientation 2 du PADD (extension mesurée de l'urbanisation).

La cohérence avec les autres objectifs du PADD doit être respectés :

Orientation 1, objectif 1 : respect des implantations en lien avec les espaces publics. Respect d'une intégration paysagère (haies, murets...)

Il faut également gérer le pluvial et respecter les servitudes (recul voie ferrée et ligne MT), et maintenir les formations boisées d'entourage et alentours

Parti d'aménagement

Dans le respect des enjeux du projet urbain, le parti d'aménagement est de phaser dans le temps la zone, afin de permettre une urbanisation immédiate ne nécessitant pas d'équipement interne, tout en garantissant que le reste de la zone fera l'objet de cet équipement le moment venu.

Ainsi même si des constructions sont autorisées sur le premier secteur, une voie nouvelle desservant le second doit être prévue, et son emprise réservée par une implantation des constructions de premier rideau le garantissant. Elle sera accompagnée d'un cheminement doux, des réseaux, du pluvial sous forme de noue (recalibrage du fossé existant), et d'un cortège végétal arboré. Le contexte technique précisera cet aménagement interne.

La densité déterminée est de 7 logements par ha, correspondant aux critères prévus par le SCoT du Pays Comminges Pyrénées pour les 212 communes rurales du Pays (SCoT en cours d'élaboration, approbation prévue à l'automne 2019).

La gestion des eaux pluviales du secteur est une préoccupation de la commune. Cela doit répondre aux enjeux de développement durable, de respect de l'environnement et de qualité du cadre de vie, ainsi que d'une meilleure gestion des risques d'inondation et de sécurité des populations. L'urbanisation devra être respectueuse du parcours de l'eau et prendre en compte les risques aléatoires de remontée de nappes. Le réseau de fossé doit participer à l'ossature du futur quartier et se connecter au réseau existant. Le souci d'économie et donc de viabilité de l'aménagement ne doit pas être négligé. L'optimisation de ce réseau sera recherchée et le service SPANC pourra être sollicité en tant que conseil technique.

Compte tenu de la nature du site, la végétalisation doit permettre de structurer, d'organiser et de paysager le secteur. Cette végétalisation doit accompagner les bordures de parcelles et les aménagements internes à la zone (voirie et noue).

Principes d'aménagement

Densité minimale : 7 logements par hectare, assainissement individuel ;

Diversification des modes d'habiter : les logements individuels et mitoyens sont possibles ;

Attention à porter sur l'implantation et l'orientation des constructions (respect du TN et de l'exposition) ;

Décomposition de la zone en deux sous-secteurs permettant de phaser l'urbanisation (îlots 1 et 2).

Ilot 1 (ouverture immédiate permise sans aménagements internes à la zone) :

- pas de desserte ou d'équipement interne à la zone, constructions autorisées de facto,
- 3 lots minimums organisés en lanières perpendiculaires à la voirie existante (voie communale),
- recommandation de grouper au moins deux accès,
- maintien d'un espace pour la future desserte interne à l'îlot B,
- maintien de la végétation de haies en bordure du fossé,
- maintien des arbres isolés en bordure de parcelles,
- évacuation du pluvial par le fossé central vers le Nord,
- limitation de l'imperméabilisation des lots.

Ilot 2 (ouverture possible dès le 1^{er} permis délivré sur l'îlot 1)

- urbanisation possible au fur et à mesure des équipements internes à la zone ;
- création d'une voie de desserte interne sans bouclage, avec retournement ;
- confortement et paysagement de la noue centrale d'évacuation du pluvial ;
- 7 à 8 lots organisés par rapport à la voie de desserte interne (cf. schéma d'aménagement) ;
- maintien de la végétation de haies en bordure du fossé au Sud-Est ;
- maintien des arbres isolés au centre de l'îlot ;
- limitation de l'imperméabilisation des lots.

Bilan et programmation prévisionnelle

L'équipement interne de la zone est évalué de la façon suivante :

Voiries	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Chaussée interne (îlot 2)	175 €/ml	120	21 000

Aire de retournement (îlot 2)	100 € / m ²	50	5 000
Cheminement piétonnier (îlot 2)	75 €/ml	105	7 875

Réseaux (avec branchements inclus)	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Adduction d'eau potable	100 €/ml	110	11 000
Alimentation électrique	95 €/ml	110	10 450
télécommunications	95 €/ml	110	10 450

Autres	Coût unitaire	Longueur (ml)	Total (+/- 20%) en €
Réalisation des noues de pluvial	75 m/l	185	3 600
Végétalisation de la noue	5 €/ml	150	750

Total €HT

70 125

