

Commune de SEYSSUEL
DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt Projet



2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	25 juin 2014
	Révision arrêtée le :	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	5
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE.....	6
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT.....	7
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....	8
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT.....	13
CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE BOURG.....	15
LES SECTEURS D'EXTENSIONS.....	16
UN PARC DE LOGEMENTS ÉCONOME EN ÉNERGIE.....	17
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	18
OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACE.....	19
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES SERVICES À LA PERSONNE/ÉQUIPEMENT.....	20
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS.....	22
SCHÉMA GÉNÉRAL DE PADD.....	23

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Protection des trames vertes (Le corridor repéré par le SRCE et les corridors locaux) et des trames bleues (Le Rhone et le Gorneton)

La protection des espaces d'intérêt pour la biodiversité :

- **Le vallon de Gorneton**, encaissé et boisé, il présente un intérêt écologique important, reconnu par la Znieff 1 du même nom, associé à une diversité d'habitats naturels (milieux humides, boisements, milieux ouverts...) dans le contexte agricole homogène des plateaux de Seyssuel.
- **Les coteaux de Seyssuel** constituent un réservoir de biodiversité remarquable pour les espèces notamment associées aux milieux secs et ouverts et pour les espèces associées aux milieux boisés. Ces coteaux boisés ponctués de vignes et de pelouses et landes sèches accueillent en effet une grande diversité d'espèces végétales et animales dont l'intérêt écologique est reconnu par une ZNIEFF 1 et un APPB.
- **La mosaïque de milieux sur le rebord de plateau**, offrant des espaces diversifiés (complexe de friches, boisements, landes, prairies, cultures et vignes), et favorables au développement de la faune sauvage, en lien étroit avec les espaces boisés et les pelouses des coteaux de Seyssuel

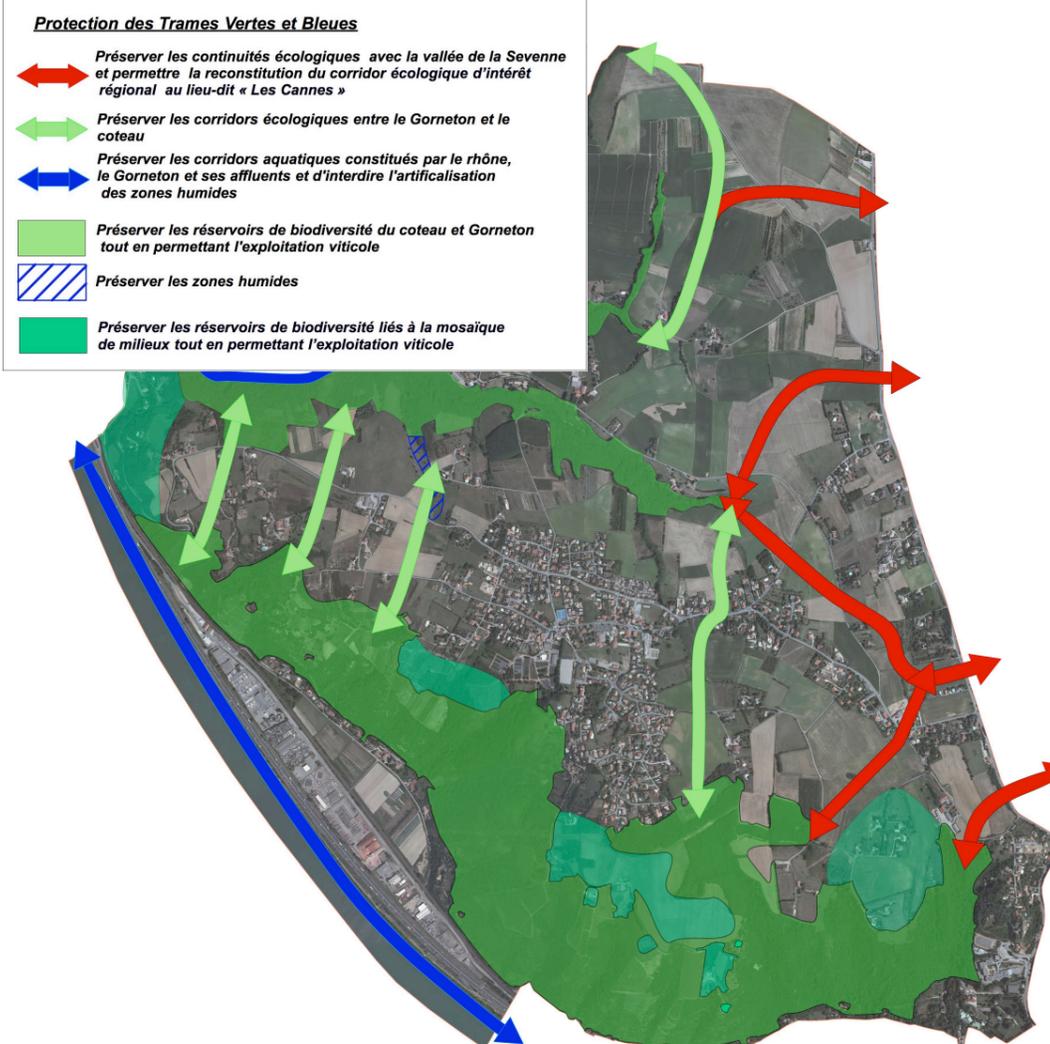
Les rares éléments naturels boisés rencontrés au sein des espaces agricoles du plateau sont à protéger pour leur rôle de refuge dans les déplacements de la faune.

La préservation des fonctionnalités écologiques :

- Les continuités écologiques le long des coteaux boisés, à garder fonctionnelles.
- Les continuités écologiques entre les milieux forestiers du vallon de Gorneton, les coteaux et la mosaïque de milieux en rebord de plateau, nécessitant un arrêt du mitage de l'espace agricole et de l'urbanisation linéaire aux abords de la RD4E.
- Les continuités écologiques entre les milieux d'intérêt écologique de la commune, la vallée de Leveau et les espaces agricoles des plateaux adjacents, nécessitant l'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la RD4 et de la RN7 et le maintien de la perméabilité au sein du continuum urbain déjà créé (secteur des Cannes et Bon Accueil). Des objectifs de restauration associés aux continuités écologiques d'intérêt régional au droit du lieu-dit « Les Cannes », sont fixés dans le but de prévenir l'enclavement du secteur Est des coteaux de Seyssuel.
- Les continuités aquatiques et rivulaires du Rhône et du Gorneton, qui nécessitent une préservation des abords des cours d'eau et des ripisylves.
- Les continuités des milieux humides entre le Gorneton et ses vallons associés, notamment la zone humide de Peyssonneau, qui nécessite de limiter l'extension ouest du centre bourg.

Le projet propose :

- de préserver les corridors terrestres entre les réservoirs écologiques du Gorneton et du coteau
- de préserver les corridors aquatiques constitués par le Rhône, le Gorneton et ses affluents et d'interdire l'artificialisation des zones humides.
- de préserver les réservoirs de biodiversité du coteau et Gorneton tout en permettant l'exploitation de parcelles viticoles
- de préserver et de permettre la reconstitution des corridors écologiques d'intérêt régional au lieu dit les Cannes.



B/ Prendre en compte les risques

Risques naturels

La commune de Seyssuel est soumise à plusieurs types de risques naturels :

Le risque sismique : le décret du 22 octobre 2010 place la commune de Seyssuel en zone de sismicité 3, c'est-à-dire en aléa de sismicité modéré.

La carte d'aléa : La commune possède une carte d'aléa précise qui permet d'identifier :

- Des risques d'inondation le long des différents cours d'eau
- Des risques de crues de torrents et de rivières torrentielles dans le périmètre des combes.
- Des risques de ruissellement sur versant qui sont dus au relief de la commune.
- Des risques de mouvements de terrain dans les reliefs de la commune et plus particulièrement sur le coteau.

Le projet propose :

De ne prévoir aucun développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques forts et moyens en application des prescriptions de la carte d'aléa.

Risques Technologiques

Le risque de rupture de barrage : La commune est concernée par le risque de rupture de barrage hydroélectrique de Vouglans situé sur la rivière de l'Ain.

Le risque de transport de matière dangereuse : En lien avec le trafic important supporté par les grands axes de circulation (A7, RD4 et N7), la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses et de convoi exceptionnel. Ce risque est présent aussi au niveau des voies ferrées et d'une canalisation de gaz haute pression Serpaize – Les Haies

Le risque de mine : La commune est concernée par le risque de mine due à l'activité de mine sous le coteau.

Le projet propose :

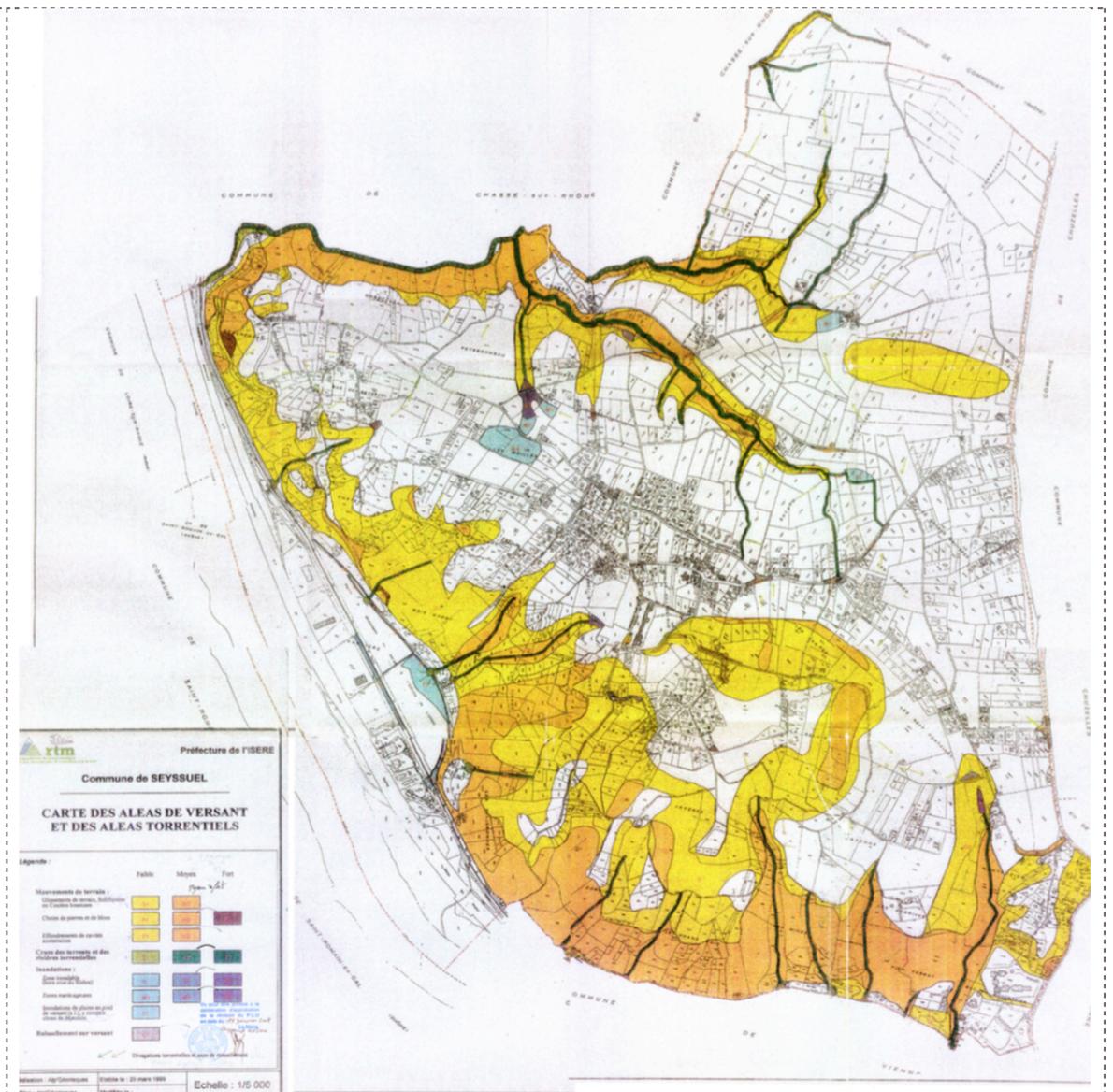
De ne pas prévoir un développement de l'urbanisation dans les secteurs impactés par le risque technologique. Pour autant, les servitudes applicables aux constructions existantes seront retranscrites dans le projet.

Nuisances sonores:

Le territoire communal est traversée par l'autoroute, une voie ferrée et la RN7 qui sont concernées par les mesures de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le projet propose :

De prendre en compte cette nuisance pour les futures constructions dans ces secteurs.



Carte d'aléa

C/ Préserver les grands équilibres du paysage

Le projet de la commune est de préserver les grands équilibres du paysage actuel en concentrant les **possibilités d'urbanisation sur le centre bourg afin de ne pas « miter » les espaces agricoles ou naturels existants.**

Le projet est donc de permettre le développement urbain de la commune sans perturber le grand paysage en l'inscrivant dans **la continuité de la « silhouette bâtie »** qui apparaît aujourd'hui homogène dans la plaine agricole

Dans le cas où il serait nécessaire de prévoir des développements hors de la tache urbaine, **le projet de la commune est de continuer d'inscrire les développements urbains en continuité de cette tâche urbaine** afin de préserver ces grands équilibres. Alors la question de la frontière entre espace urbain et espace naturel devra être posée en continuité des futures zones urbaines.

Cela permettra également de préserver les différentes visions panoramiques repérées sur le territoire.

La commune dispose d'une zone industrielle installée entre l'autoroute et le coteau. La volonté communale est de permettre une **meilleure insertion paysagère de cette zone d'activité.**

Enfin, le **SCoT repère une coupure verte** à maintenir entre la tache urbaine de Vienne et celle de Seyssuel et le projet communal souhaite la conserver.

Préserver les grands équilibres du paysage

-  *préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir à l'intérieur et, si nécessaire dans la continuité de la tache urbaine existante*
-  *travailler la frontière entre espace urbanisé et espace rural ou naturel.*
-  *améliorer les abords des établissements industriels*
-  *conserver une coupure « verte » entre la tache urbaine de Vienne et Seyssuel*



Le projet propose :

- **de préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir à l'intérieur et, si nécessaire dans la continuité de la tache urbaine existante**
- **de travailler la frontière entre espace urbanisé et espace rural ou naturel.**
- **d'améliorer les abords des établissements industriels**
- **de conserver une coupure « verte » entre la tache urbaine de Vienne et celle de Seyssuel**

D/ Préserver les valeurs paysagères locales

Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit aussi la **protection des valeurs paysagères locales** et pittoresques existantes sur la commune, comme :

- L'Église
- Les châteaux et plus particulièrement celui classé comme monument historique
- Les différentes vues sur le Rhône mais aussi la plaine agricole

Le projet est de préserver ces valeurs :

soit, lorsqu'elles participent du grand paysage par une protection stricte de l'espace ;

soit, lorsqu'elles participent plus du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir.

Au delà de ce petit patrimoine rural, le projet souhaite que les constructions à venir s'inscrivent de façon harmonieuses dans le site ; que ce soit dans les sites urbains anciens en respectant la forme urbaine existante et la qualité architecturale du bâti, que ce soit dans les sites de développement futur en prenant en compte la question du relief et de la topographie....



Le monument historique



L'aqueduc d'irrigation

Le projet propose

- **de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent à l'identité particulière de la commune.**
- **d'organiser une inscription harmonieuse dans le site des constructions futures,**

E/ Protection des espaces et de l'activité agricole et viticole

L'activité agricole **est très présente** sur le territoire de Seyssuel et particulièrement sur la partie nord de la commune. L'activité de la commune est tournée principalement vers la grande culture.

Le projet prévoit de protéger **les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation existants** en évitant de créer de nouveaux développements d'urbanisation à sa proximité.

Afin de protéger les espaces agricoles, le projet de développement de la commune s'appuiera d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine.

Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il sera nécessaire de prévoir une **urbanisation de terrains hors tache urbaine. Ainsi, le projet prévoit la consommation d'espace agricole de faible qualité et déjà mité par l'urbanisation.**

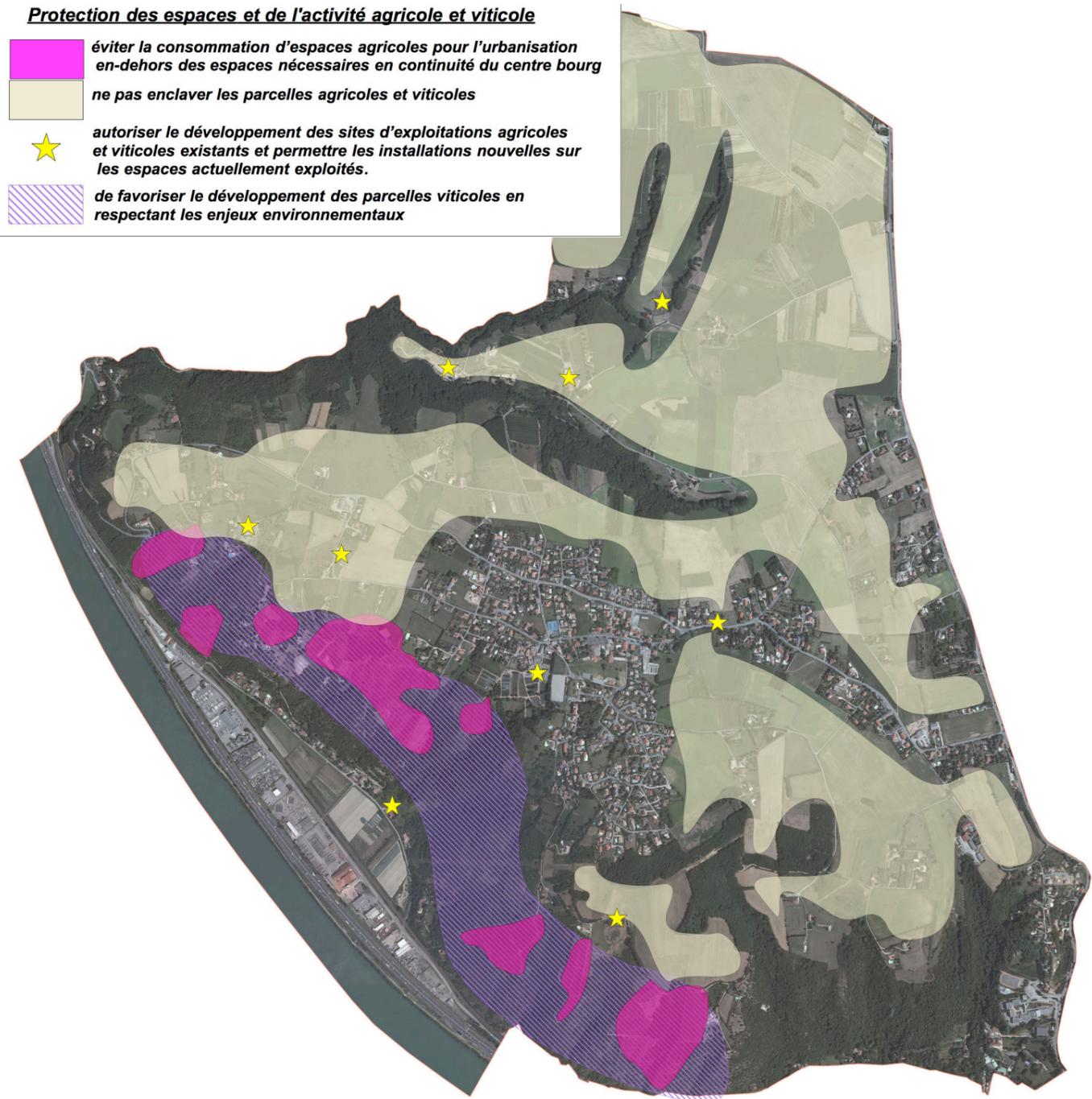
L'activité viticole est en plein développement sur la commune. En effet, en plus d'un passé communautaire dans la viticulture, **un certain nombre d'agriculteurs souhaite se diversifier et se lancer dans la viticulture.**

Un nombre important de parcelles situées sur le coteau sont aujourd'hui occupées par des vignes et le **projet souhaite les préserver et permettre leur extension tout en respectant les enjeux environnementaux du secteur.**

Plusieurs projets d'installation de cuve sont en cours de réflexion. La commune souhaite accompagner cette démarche avec la possibilité de leur installation.

Protection des espaces et de l'activité agricole et viticole

-  éviter la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation en-dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg
-  ne pas enclaver les parcelles agricoles et viticoles
-  autoriser le développement des sites d'exploitations agricoles et viticoles existants et permettre les installations nouvelles sur les espaces actuellement exploités.
-  de favoriser le développement des parcelles viticoles en respectant les enjeux environnementaux



Le projet propose :

- **d'autoriser le développement des sites d'exploitations agricoles et viticoles existants et permettre les installations nouvelles sur les espaces actuellement exploités.**
- **éviter la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation en-dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg**
- **de ne pas enclaver les parcelles agricoles et viticoles**
- **de permettre le développement des parcelles viticoles tout en respectant les enjeux environnementaux**

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Le contexte actuel et le cadre supra communal

Dans les cinq dernières années, Seyssuel a connu une croissance de sa population positive (0,5% par an).

Le SCoT Rive du Rhone

Le SCoT classe les communes de l'armature urbaine en plusieurs catégories. La commune de **Seyssuel** appartient aux communes dites d'agglomération de la ville de Vienne.

L'objectif minimal de construction pour les communes de l'agglomération viennoise est fixé à 6 logements/an/ pour 1000 habitants minimum.

Ainsi, pour Seyssuel il est fixé à **12 logements par an minimum**.

Le SCoT fixe aussi un **objectif de densité de 30 à 40 logement/hectare** en moyenne sur les opérations d'ensemble.

Ce document est en cours de révision.

Le PLH de l'agglomération Viennoise

L'horizon de travail du PLH est 2012 - 2017. Le rythme annuel souhaitable de construction de logements (tout type de logements) pour la commune de Seyssuel estimé à minimum 12 logements par an.

Le PLH donne également une répartition sur le type de logements à produire afin de répondre à des objectifs de mixité sociale : **20% des logements** doivent être de type **conventionné**.

L'objectif sur la période 2010-2017 était de 15. Sur la période 2010-2014, la commune a produits 10 logements sociaux, et il reste donc à produire 5 logements sociaux sur la période 2015-2017.

B/ Le Projet communal

Un taux de production de logements ambitieux

La commune souhaite se fixer un objectif de production de logement ambitieux afin de répondre à deux objectifs :

- Un renforcement du centre bourg de la commune.
- Le développement de la commune et le maintien de ses équipements

Elle se fixe donc un objectif de production de logements de **16 logements par an**.

Un horizon de travail à 2029

Le PLU propose un horizon de travail de **12 ans, c'est à dire 2029**.

Le PLU devra donc permettre la réalisation d'au moins **192 logements** pour les douze prochaines années afin de correspondre au **projet de la commune** ($12 \times 16 = 192$).

Une projection démographique

Le PLU propose la construction de 192 logements en plus de 2017 à 2029. En 2017, il y aura sur la commune de Seyssuel 821 résidences principales ($751+70 = 821$). **En 2029, il y aura 1013 résidences principales (821+192), on estime que la taille des ménages descendra à 2,5, la population de Seyssuel en 2029 sera donc de 2633 habitants (1013*2,5).**

Proposer une plus grande diversité du parc de logements

Selon le site Sitadel, la diversité du parc de logement construit sur les dix dernières années de Seyssuel est de 90% de maisons individuelles et de 10% d'appartements.

Le projet se fixe donc une répartition entre les trois grands types de logements à produire :

* *30 % d'habitat individuel :*

Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservies par l'ensemble des réseaux... il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

* *40% L'habitat collectif (petits appartements) :*

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle (jeunes ou personnes âgées cherchant à ne pas être isolées).

* *30 % L'habitat individuel groupé :*

C'est une offre qui commence d'exister sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre là encore d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).

Un objectif de production de logements conventionnés

Le projet prévoit de respecter le principe de production de logements conventionnés fixé par le PLH, 20% des logements totaux et de mettre en place les outils réglementaires nécessaires afin d'arriver à cet objectif.

CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE BOURG

A/ Renforcement du centre bourg par la densification

Pour lutter contre l'étalement urbain, pour valoriser les équipements, commerces et services existants mais aussi pour être en compatibilité avec les documents supra-communaux, **le projet prévoit de construire d'abord autour du centre bourg, en tenant compte des dents creuses existantes et du potentiel de densification... Cette volonté doit permettre avant tout de renforcer le centre bourg.**

De plus, il est prévu l'exploitation du potentiel de densification de Cannes et de Bon Accueil, les deux autres entités urbaines de la commune.

Le **PADD** de Seyssuel est basé sur l'idée **d'un développement très limité du reste de la commune dans lequel on préservera les valeurs d'environnement** (zone humide, corridor forestier...) et agricoles. Dans ce secteur on favorisera le développement des exploitations agricoles qui peuvent permettre de limiter la fermeture des espaces et des paysages.

Ainsi, **les entités urbaines éloignées du centre bourg ne seront pas le support du développement urbain de la commune.**

Enfin, la commune souhaite permettre la **réhabilitation de plusieurs anciens bâtiments agricoles situés dans les espaces naturels et agricoles de la commune.**

B/ Un potentiel de densification estimé à environ 140 logements

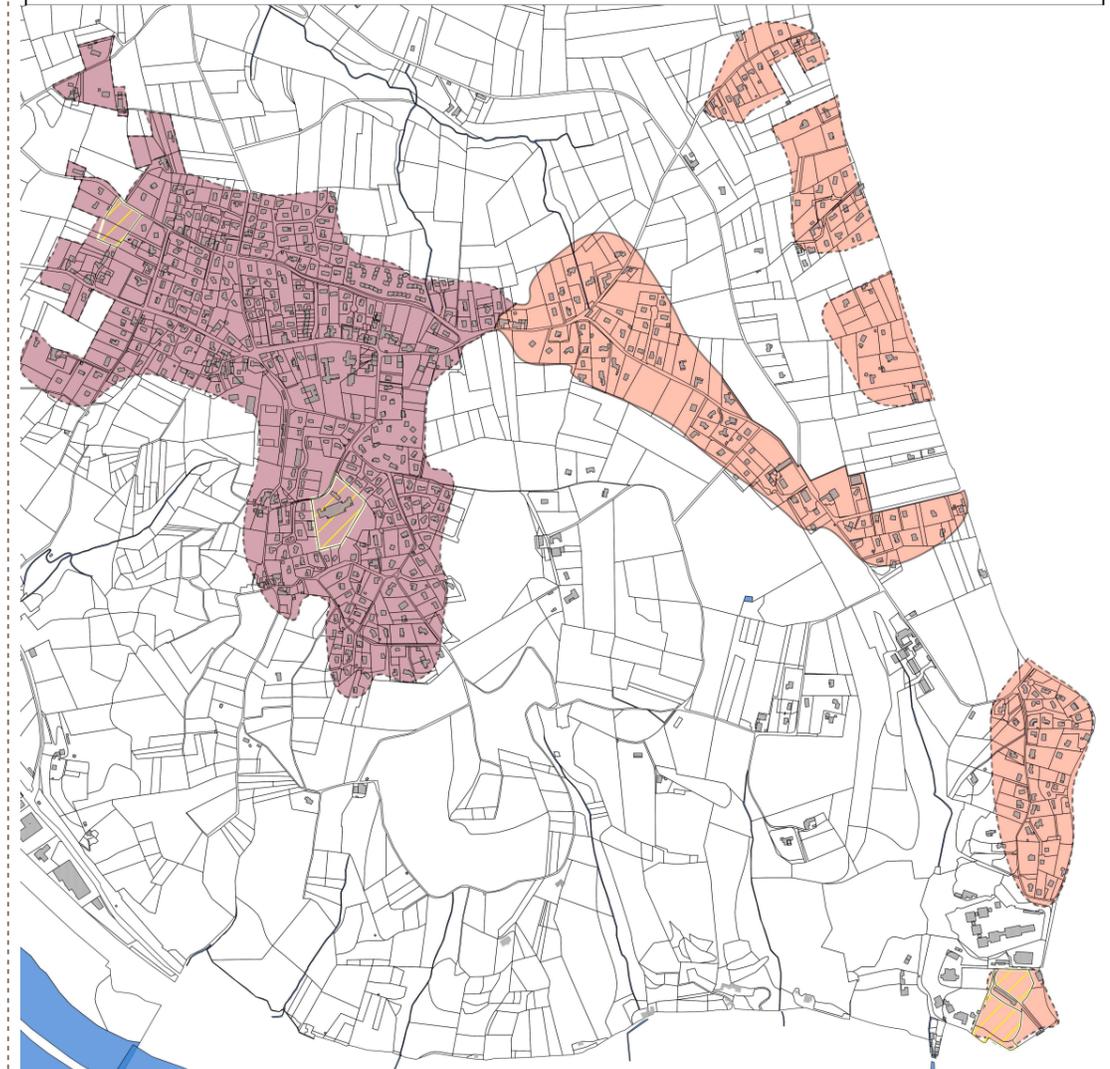
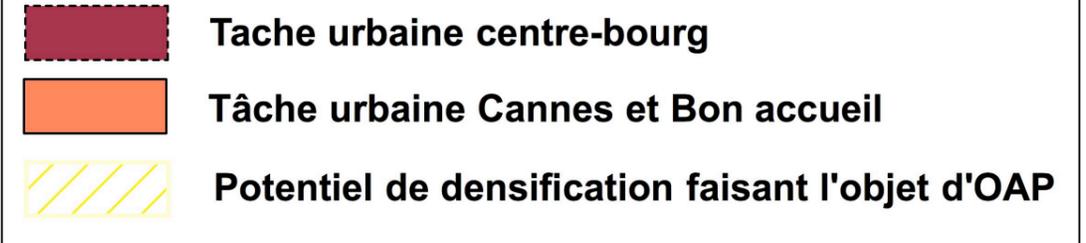
Une analyse du potentiel urbanisable et densifiable de la tache urbaine du centre bourg, de Cannes et Bon Accueil, susceptibles d'accueillir l'urbanisation, a été produite. Cela a permis d'identifier un potentiel urbanisable d'environ **3,5 hectares**. A raison d'une densité moyenne comprise entre 10 et 15 logements/hectare, ces 3,5 ha pourraient accueillir environ **50 nouveaux logements**.

De plus, et toujours dans le tissu urbain, plusieurs secteurs feront l'objet d'orientation d'aménagement pour des raisons soit de taille, soit d'enjeux particuliers : un **projet de réhabilitation urbaine** d'une quarantaine de logements, **un secteur à proximité de Vienne**, situé à l'intérieur du tissu urbain, qui pourrait accueillir environ 40 logements, et un secteur faisant l'objet d'une zone humide qui pourrait accueillir environ 10 logements.

L'ensemble du potentiel de densification est estimé à environ 140 logements.

Le projet propose :

- **De renforcer le centre bourg en exploitant au maximum son potentiel de densification (Dents creuses, rénovation urbaine et espaces de plus de 3000m²).**
- **D'exploiter le potentiel de densification de Cannes et de Bon accueil de façon limité (Remplissage des dents creuses uniquement)**
- **De stopper l'urbanisation sur le reste de la commune mise à part la réhabilitation d'ancien bâtiment agricole identifié.**



LES SECTEURS D'EXTENSIONS

A/ Le dimensionnement des secteurs de développement

Le potentiel urbanisable de densification de la commune est donc de **140 logements sur le centre bourg, Cannes et Bon accueil**.

Ils ne répondent donc pas au besoin de 192 logements d'ici 2029 comme le prévoit le projet. Ainsi, il faut trouver des espaces pour **l'accueil de 52 logements (192-140)**.

Il est appliqué la densité fixée par le SCoT qui est de **35 lgt/ha brut** aux 57 logements qui seront produits sous la forme d'opération d'ensemble et en extension : **52/35 = 1,6 hectares**

La commune pourra donc consommer 1,4 hectares en extension jusqu'en 2029.

B/ Localisation des secteurs de développement

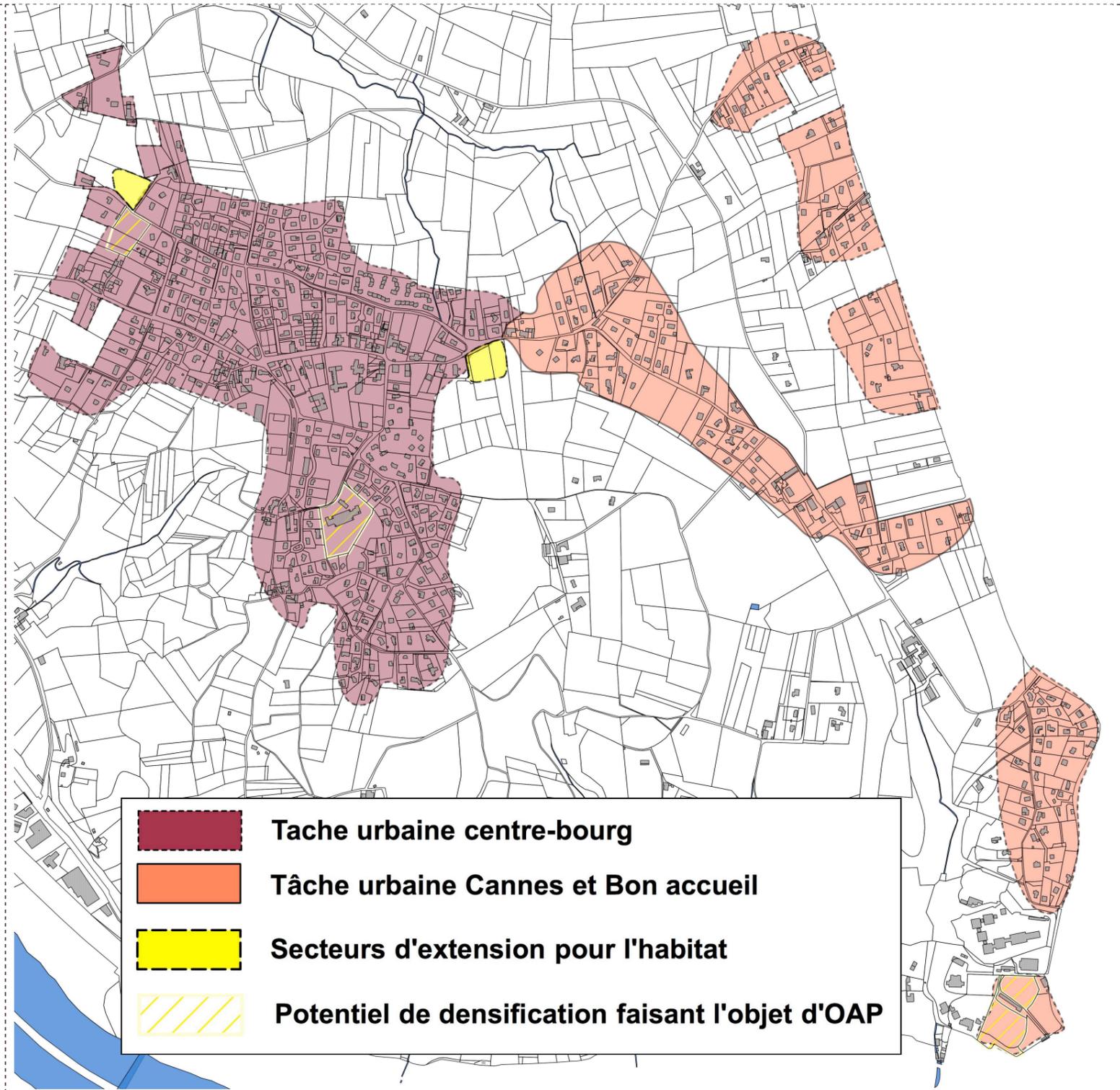
La commune s'est développée par des opérations de constructions successives qui ont conduit à une dilution du centre du village dans une urbanisation mal reliée aux espaces centraux.

La commune a donc décidé de localiser les secteurs d'extension autour de son centre bourg afin de renforcer sa centralité.

En effet, elle permet avant tout de mettre en place une **urbanisation en épaisseur** tout en favorisant **les équipements de la commune**.

Les secteurs d'extension ne concernent que **des parcelles agricoles de faible qualité, déjà mitées par l'urbanisation et équipé en matière de réseau**.

Cette urbanisation devrait permettre de compléter l'urbanisation sur la partie Ouest de la commune mais aussi de renforcer le centre bourg et ses équipements.



Le projet propose :

- **De localiser les secteurs d'extensions au niveau du centre bourg et en continuité de la tache urbaine.**
- **De permettre, par les secteurs d'extension, le comblement de la tache urbaine et l'optimisation des réseaux existants**

UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMES EN ENERGIE

Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale.

Orientation

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelables sera privilégiée

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

Le projet propose :

- D'envisager d'accompagner des politiques d'incitation aux économies d'énergie.

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

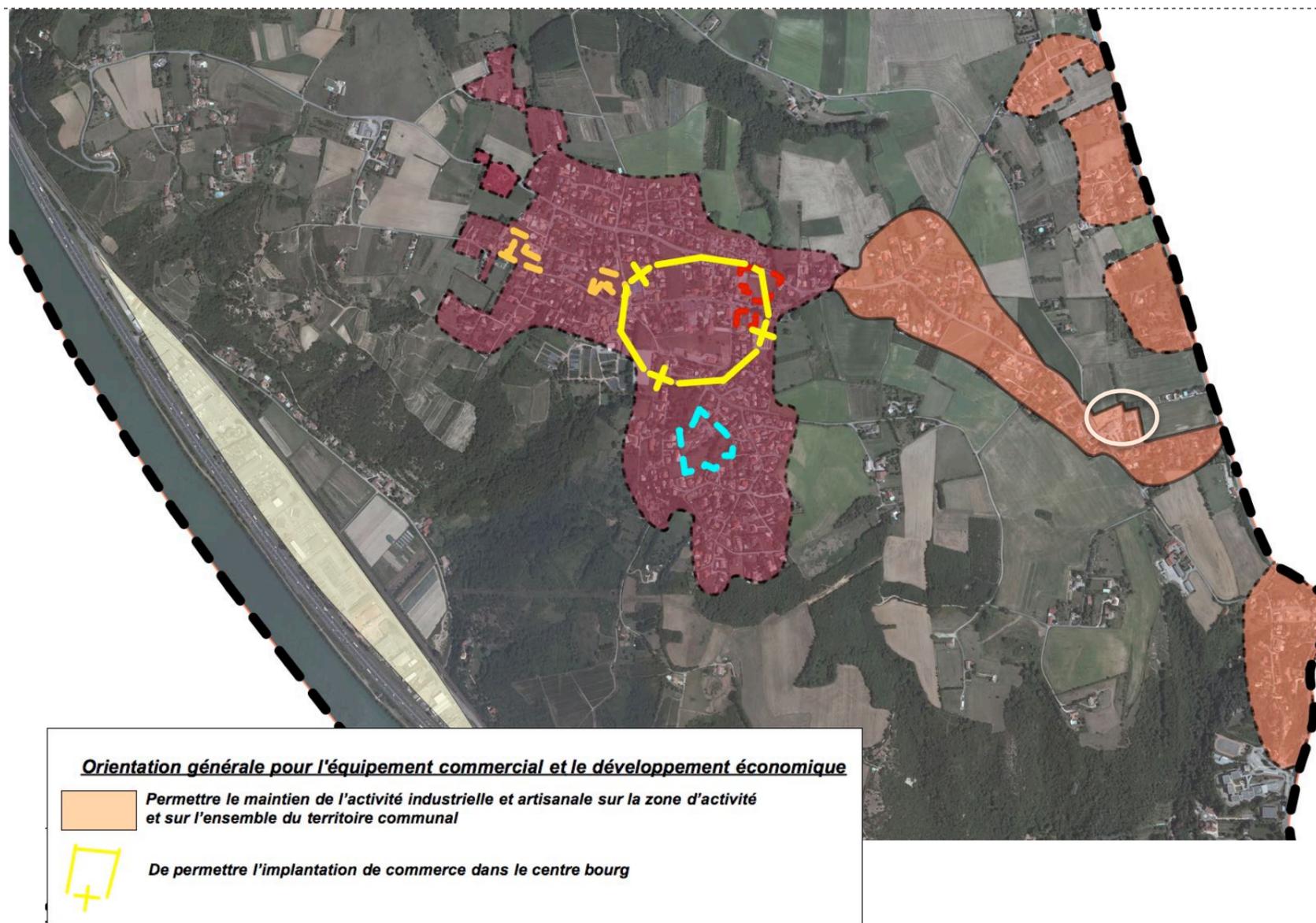
A/ Permettre le maintien de l'activité artisanale et industrielle

La commune de Seyssuel a la particularité de disposer d'une zone industrielle intercommunale entre le coteau et l'autoroute. Mais elle possède aussi plusieurs artisans répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La commune souhaite conserver l'ensemble des industries et artisans présents sur son territoire.

B/ Permettre l'implantation de commerce dans le centre bourg

La commune souhaite aussi permettre l'implantation de commerce de proximité au niveau du centre bourg afin de continuer son effort de renforcement du centre.



Le projet propose :

- **De permettre le maintien de l'activité industrielle et artisanale sur la zone d'activité et sur l'ensemble du territoire communal**
- **De permettre l'implantation de commerce dans le centre bourg**

OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Potentiel de densification		
	Surface	Potentiel de logements
Espaces libres et divisions parcellaires de moins de 3000m²	3,5 ha	50
Espaces de renouvellement urbain et de densification en urbanisation organisée	3,5 ha	90
TOTAL	7	140

Potentiel extension		
	Surface	Potentiel de logements
Secteur d'extension	1,3 ha	39
TOTAL	1,3 ha	39

Le scénario dégage un potentiel de **180 logements pour les 12 prochaines années.**

Ces **180 nouveaux logements** ne consommeront pas plus de 8,3 ha d'espaces actuellement non urbanisés, soit une densité d'environ 21 logements/ha.

De 2000 à 2012, le développement urbain avait consommé 6 ha pour la construction de 116 logements soit une densité de 18lgt/ha. **Ainsi, le projet communal prévoit une densité plus forte que celle des dernières années afin de renforcer la mixité de l'habitat et le centre bourg.**

De plus, l'objectif est donc de se concentrer sur l'urbanisation des espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine avant de proposer une extension.

En ce qui concerne l'activité, le projet ne prévoit pas d'étendre ni la zone industrielle intercommunale ni l'emprise des entreprises implantées à Cannes. Ainsi, l'activité artisanale et industrielle ne devrait pas consommer d'espaces agricole ou naturelle sur les douze prochaines années à Seyssuel.

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES SERVICES À LA PERSONNE/ÉQUIPEMENT

A/ Maintenir et renforcer les équipements et services existants au niveau du cœur de village

La commune de Seyssuel propose une **offre importante en matière d'équipement mais possède peu de service à la personne**. La majorité de ces équipements se trouve au centre de la commune, hormis le stade de football qui se trouve à l'extérieur de la tache urbaine.

En effet, le développement de Seyssuel s'est principalement réalisé par l'implantation de lotissement qui ne favorise pas le lien social et la création d'un centre bourg.

La commune réalise depuis plusieurs années un effort de renforcement de ce centre bourg avec plusieurs opérations d'équipement mais aussi de logements.

Le projet communal souhaite continuer ce renforcement du centre bourg en proposant un secteur d'équipement en centre bourg avec par exemple un city stade.

B/ Optimiser l'offre en matière d'équipements de loisirs et sportifs de la commune

La commune souhaite aussi pouvoir optimiser le site de loisirs et sportifs où se trouve le stade de football au lieu dit Cayenne.

C/ De maintenir les équipements à Bon accueil

Au lieu dit Bon accueil, la commune dispose d'un pôle équipement qui est naturellement tourné vers Vienne du fait de sa proximité avec la ville. La commune souhaite maintenir ce pôle d'équipement.



Le projet propose :

- **De renforcer le centre bourg de la commune en favorisant l'implantation de service et d'équipement**
- **De permettre l'optimisation du pôle de loisir et sportif au lieu dit « Cayenne »**
- **De maintenir les équipements existants à Bon accueil**

D/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain

Le projet communal prévoit l'arrivée d'environ 350 habitants en douze ans. (2532-2183 = 349).

Eau potable

La réserve de la ressource en eau est actuellement largement suffisante, le développement prévu n'appelle donc pas d'aménagement particulier au niveau de l'adduction en eau potable.

Assainissement eaux usées :

En terme d'assainissement, la station d'épuration du Systepur ainsi que le SISEC sont en capacité d'accueillir l'apport de la nouvelle population dans les proportions prévues par le projet. En effet, la station d'épuration du Systepur a été reconstruite en 2016 **pour atteindre 125 000Eq/hab soit le double d'aujourd'hui.**

Celle du SISEC à une capacité nominale est de 19000eq/hab, or aujourd'hui elle est utilisée à 60% de ses capacités (9800eq/hab en 2014).

Assainissement eaux pluviales :

Le projet prévoit que le rejet dans le réseau collectif n'est pas systématique et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation.

L'urbanisation se fera avec des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et en prévoyant un raccordement systématique des constructions futures au réseau d'assainissement collectif.

De plus il est aussi prévu de préconiser l'absorption à la parcelle.

E/ Le développement des communications numériques

La commune de Seyssuel dispose d'un débit moyen faible d'ADSL et le PLU souhaite favoriser cette technologie par le biais de l'installation de la fibre optique.

Le projet propose :

- **Préserver la qualité de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la source, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables.**
- **De permettre le développement de la fibre optique sur le territoire communal.**

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

A/ Favoriser les déplacements doux dans le centre bourg

Pour inciter aux déplacements doux, il faudra conforter les cheminements sécurisés pour les habitants actuels. A de rares exceptions près, les voies de la commune sont équipées de trottoirs, mais ceux-ci ne sont pas toujours très larges ou connectés entre eux. Le souhait de développer des voies cyclables se heurte aujourd'hui à la relative étroitesse de la plupart des voiries existantes.

Pour les habitants futurs, il est recherché un développement le plus proche du centre bourg, donc des services et équipement du quotidien de façon à inciter au renoncement au déplacement automobile pour de petits déplacements.

Le PLU cherchera toutefois à créer des liens vélo/piétons à l'intérieur des développements à venir du centre bourg. Les différentes opérations d'habitats, par leur diversité de logements, devront être l'occasion de créer un maillage doux entre eux et l'existant et ainsi de renforcer le centre bourg.

B/ Favoriser la mutualisation du stationnement

La commune de Seyssuel dispose de plusieurs parkings importants dans le centre bourg. Ces parkings stratégiques doivent permettre une mutualisation du stationnement des équipements.

Le PLU prévoira aussi que les opérations à venir soient en capacité d'assurer leur stationnement.

C/ Assurer une meilleure communication entre les quartiers

La commune de Seyssuel est composée de plusieurs entités urbaines disconnectées entre elle. L'objectif de la commune est de favoriser la création de liaison entre ces entités urbaines et plus particulièrement entre le centre bourg et Cannes.

Le projet prévoit :

- d'inciter à l'utilisation des modes de cheminement doux
- d'organiser le stationnement par une mutualisation des parkings existants
- de relier le centre bourg avec les Cannes en privilégiant les modes doux

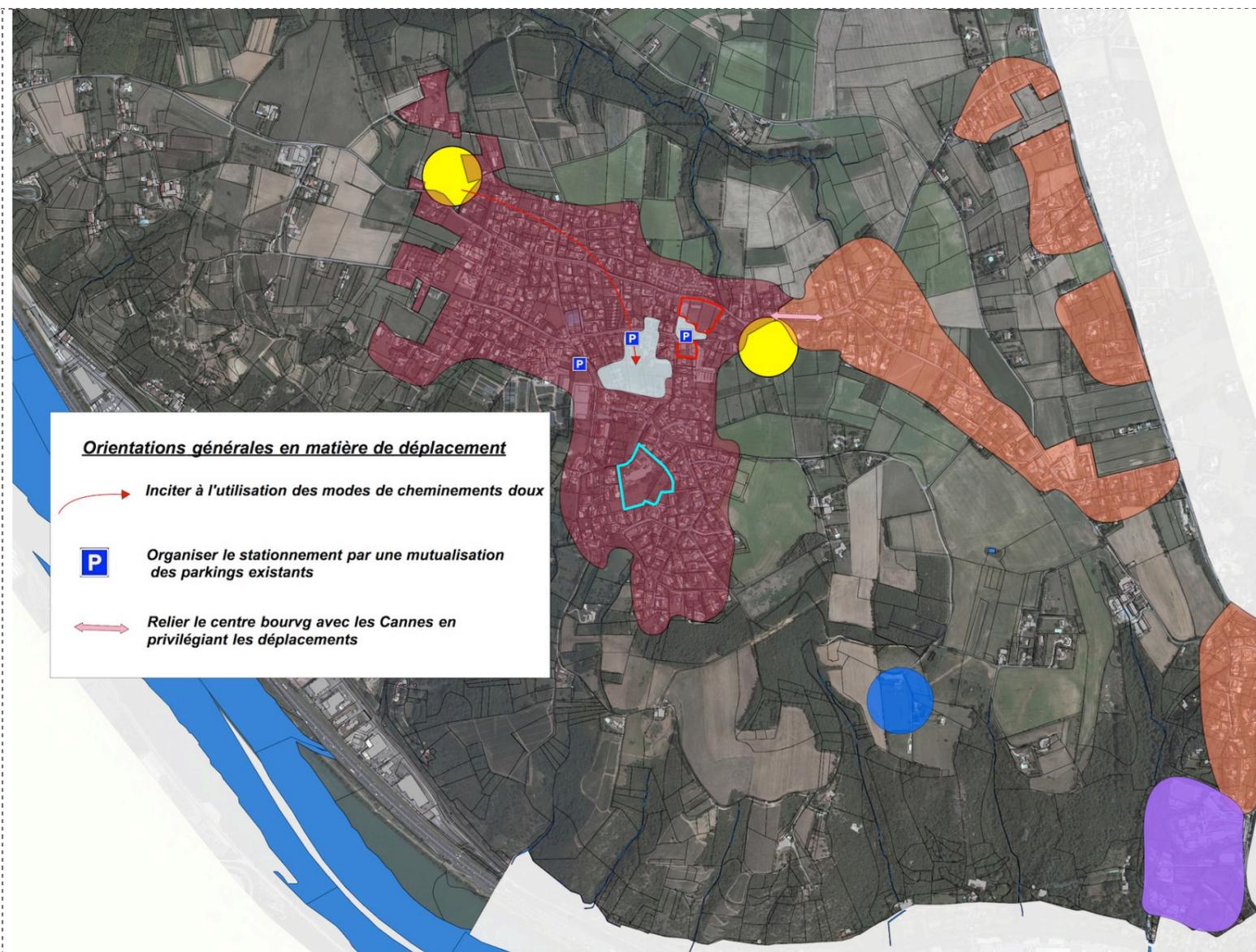


SCHÉMA GÉNÉRAL DE PADD

