

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE SEYSSES**

**P.L.U.**

**3ème modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

*Dossier approuvé*

0- Partie administrative

0.1 Délibérations et arrêtés

Modification du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
12.12.2024

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

**0.1**





DEPARTEMENT DE LA  
HAUTE-GARONNE 31600

ARRONDISSEMENT DE MURET

Envoyé en préfecture le 21/09/2023

Reçu en préfecture le 21/09/2023

Publié le REPUBLIQUE FRANCAISE



ID : 031-213105471-20230914-ARR2023\_288-AU

## VILLE DE SEYSSES

### ARRÊTÉ N° 2023-288 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la commune de Seysses ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une modification du PLU pour les motifs suivants :

#### 1. **Supprimer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Séгла » :**

- Lors de l'établissement du PLU, la Commune avait décidé d'instaurer une servitude au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur certains secteurs en attendant d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global, à ce titre des terrains situés sur le secteur de « Séгла » et classés en zone UB au PLU,
- Suite à des échanges avec des porteurs de projet et ayant pris soin d'étudier les attentes et impératifs de la Commune sur ce site, il y a désormais lieu de supprimer la servitude concernée afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global, tout en mettant en place un cadre garantissant les objectifs de la collectivité,
- Ce dernier passera notamment par le classement des terrains concernés en zone 1AU du PLU et par l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

#### 2. **Supprimer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Cazeneuve » :**

- Dans le même esprit, la Commune avait décidé d'instaurer la même servitude sur des terrains situés dans le secteur de « Cazeneuve », entre la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé, également classés en zone UB au PLU,
- La Commune a également engagé des discussions avec des porteurs de projet et a pu engager la réflexion sur le devenir de ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour la Commune, que ce soit au regard de l'enclavement des terrains ou de la présence du ruisseau de Binos,
- Les conditions et objectifs d'aménagement urbain apparaissant désormais plus clairs, il y a lieu de supprimer également la servitude d'attente définie sur ce secteur et de permettre la réalisation de projets d'urbanisation,

- Parallèlement à la suppression de cette servitude, la modification du PLU visera également la mise en place des conditions permettant de garantir que les projets urbains correspondront aux attendus de la collectivité, avec notamment l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site et l'adaptation de dispositions règlementaires par la création d'un sous-zonage spécifique au sein de la zone urbaine.

### **3. Reprendre les emplacements réservés (ER) :**

- La modification du PLU sera également l'occasion de revisiter la liste et les localisations d'emplacements réservés qui ont été établis, notamment au profit de la Commune,
- Il s'agit de mieux faire correspondre ces réservations de terrains aux projets publics les plus actuels et aux nécessités d'acquisition.
- Cela pourra donner lieu à des suppressions, des modifications ou des ajouts éventuels.

### **4. Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UC et UD**

:

- Les secteurs situés en zone UC, les plus périphériques de la ville, et UD, spécifique au secteur des Ajoulets, disposent d'importantes capacités de densification urbaine et font l'objet de nombreux projets de constructions neuves, alors qu'il s'agit de quartiers sous-équipés et éloignés des divers services et équipements,
- Les conditions d'encadrement de la construction sur ces secteurs, via le règlement écrit du PLU, apparaissent aujourd'hui insuffisamment satisfaisants,
- Il est donc nécessaire de reprendre un certain nombre de règles du PLU sur ces zones afin de définir des conditions de densification supportables.

### **5. Instaurer une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UC1 :**

- La Commune poursuit actuellement des objectifs de construction de logements locatifs sociaux afin de répondre aux impératifs législatifs en la matière,
- Des exigences existent dans la plupart des zones U et Au de la Ville, néanmoins une part importante de la construction se déroule en zone UC1, alors que sur ce secteur il n'y a aucune obligation en la matière,
- Or, les secteurs UC1 sont accolés à la Ville et doivent pouvoir participer aux efforts de production,
- C'est pourquoi, il est proposé que le secteur UC1 soit également concerné par une servitude de mixité sociale, imposant à partir d'un seuil de déclenchement, une proportion de logements locatifs sociaux.

### **6. Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public :**

- La collectivité est propriétaire d'un terrain classé en zone U public, dont la vocation est exclusivement d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif
- La Commune a réalisé les équipements indispensables à la population dans le reste de la zone en question (école maternelle, gymnase sportif, stationnements d'accompagnement, ...) et le terrain en question ne s'avère pas nécessaire à la réalisation d'équipements complémentaire.
- Afin de permettre la réalisation d'un programme de construction plutôt à vocation résidentielle sur ce site, il convient de modifier le contour de zone en réduisant la zone U public au profit d'une zone U mitoyenne à vocation de construction plus mixte.

## 7. Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU en zone U :

- En vigueur depuis 2020, l'actuel PLU a pu être opposé aux autorisations d'urbanisme ces deux dernières années,
- Il en résulte, au regard de l'expérience ainsi acquise, que certaines règles nécessitent des ajustements et évolutions afin de mieux correspondre aux besoins de la Commune. Il en est ainsi de règles concernant les conditions et exigences de stationnement ou encore concernant l'édification de clôtures ou des distances par rapport aux limites séparatives,

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

## ARRÊTE

**Article 1 :** La procédure de modification n°3 du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

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

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Sous-Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine – SMEAT (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;

- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo (M. le Président) ;
- L'autorité organisatrice des mobilités de l'agglomération toulousaine (Tisséo collectivités – SMTC) ;

**Article 3 :** La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

**Article 4 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

**Article 5 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera transmis à Madame la Sous-Préfète de la Haute-Garonne, arrondissement de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à SEYSSES, le 14 septembre 2023

**Jérôme BOUTELOUP**  
Maire de SEYSSES





DEPARTEMENT DE LA  
HAUTE-GARONNE 31600

ARRONDISSEMENT DE MURET

Envoyé en préfecture le 18/01/2024

Reçu en préfecture le 18/01/2024

Publié le \_\_\_\_\_

ID : 031-213105471-20240116-ARR2024\_25-AU



**VILLE DE SEYSSES**

## **ARRÊTÉ MODIFICATIF N° 2024-25 REPRECISANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la commune de Seysses ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et L. 153-37 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2022 autorisant le Maire à engager par arrêté la procédure de modification n°3 du PLU ;

**Vu** l'arrêté du Maire en date du 14 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLU et en définissant les objectifs ;

**Considérant** que les travaux et études visant à établir le projet de modification n°3 du PLU ont également été l'occasion d'en affiner les objectifs et conduisent à apporter les changements suivants par rapport aux engagements initiaux :

- 1) Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs :
  - Suite à des échanges avec les porteurs de projet qui souhaitent s'installer dans la zone AU Eco 2 (SEGLA 2), il est nécessaire d'autoriser les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour des équipements sportifs.
- 2) Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise :
  - Pour des raisons de lisibilité du règlement graphique, il est nécessaire de faire apparaître sur le règlement graphique la servitude la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise
- 3) Reclassement en partie de la zone AUO eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone N (Naturelle)
  - Une partie de la zone AUO eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » n'a aucune vocation à devenir une zone économique. La commune a engagé des discussions avec un porteur de projet et le Conseil Départemental pour engager une réflexion sur ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour une piste cyclable et/ou piétonne.

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** Les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU sont modifiés comme suit :

- 1) Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Ségla » afin de permettre un projet urbain,
- 2) Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Ségla » susmentionné, notamment par le classement en zone 1AU des terrains et l'instauration d'une OAP dans le PLU
- 3) Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain,
- 4) Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Cazeneuve » susmentionné, notamment par la création d'une sous-zone spécifique au sein de la zone urbaine (U) et l'instauration d'une OAP dans le PLU
- 5) Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER)
- 6) Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité.
- 7) Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1,  
Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public,  
Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU,
- 8) Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs,
- 9) Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise.
- 10) Reclassement en partie de la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone N (Naturelle)

**ARTICLE 2 :** Les autres dispositions de l'arrêté prescriptif sont maintenues et confirmées.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

**ARTICLE 4 :** Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois,
- de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

Fait à SEYSSES, le 16 janvier 2024

Jérôme BOUTELOUP  
Maire de SEYSSES



DECISION DU  
09/04/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E24000044 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 09/04/2024**

Vu enregistrée le 04/04/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Seysses demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Seysses ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Isabelle ZUILI est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Christian BARTHOLOMOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Seysses, à Madame Isabelle ZUILI et à Monsieur Christian BARTHOLOMOT.

Fait à Toulouse, le 09/04/2024

La magistrate,



*FL*  
Florence NÈGRE-LE GUILLOU



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

- Séance du 20 juin 2024-

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

**Nombre de Conseillers Municipaux : 29**

**Membres présents : 22**

**Procurations : 6**

**Absents : 1**

**Votants : 28**

**Date de convocation : 14/06/2024**

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :  
21/06/2024**

**Présents :** Jérôme BOUTELOUP, Magali PATINET, Dominique ALM, Marie-Ange KOFFEL, Philippe STREMLER, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magalie GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Raphaël RIGACCI, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Olivier CHAPRON, Sébastien CHAUDERON, Philippe RIGAL, Elodie ALBA, Vicky VALLIER, Emeline ROLLAND, Olivier TIQUET, Cynthia GONZALEZ, Jean-Paul ROBERT, Françoise MALEPLATE.

**Excusés avec procurations :** Orlane LABAT à Marie-Ange KOFFEL, Morgane CARRA à Malika BENSOUICI, Valentin DE MUER à Philippe STREMLER, Nathalie CARLES-SALMON à Françoise BARRERE, Jérôme PUILLET à Jérôme BOUTELOUP, Vincent SOUBIRON à Dominique ALM.

**Absents :** Gilles DURET

**Secrétaire :** Malika BENSOUICI

<p><b>N° DEL/2024-3-06</b></p> <p><b>OBJET :</b></p> <p><b>Dispense d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU (Plan Local d'Urbanisme)</b></p>	<p>Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-47 et son article R153-36 ; Vu l'avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) n° 2024ACO83 du 21 mai 2024, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU ;</p> <p><b>Considérant</b> les raisons pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seysses approuvé le 26 février 2020 fait l'objet d'une procédure de modification, engagée par arrêté du Maire du 14 septembre 2023 puis précisée par un arrêté du 16 janvier 2024 redéfinissant les objectifs poursuivis, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Ségla » afin de permettre un projet urbain,</li> <li>-Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Ségla » susmentionné, notamment par le classement en zone 1AU des terrains et l'instauration d'une OAP dans le PLU</li> <li>-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain,</li> <li>-Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Cazeneuve » susmentionné, notamment par la création d'une sous-zone spécifique au sein de la zone urbaine (U) et l'instauration d'une OAP dans le PLU,</li> <li>-Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER),</li> <li>-Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité.</li> </ul> <p>Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1,</p>
--	---

N° DEL/2024-3-06

- Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public,
- Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU,
- Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs,
- Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise,
- Reclasser une partie de la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone A (agricole).

**Considérant** la présentation des éléments de descriptif environnemental et d'analyse des impacts sur l'environnement des évolutions prévues dans la modification, éléments contenus dans le dossier projet de modification et dans le formulaire d'examen adressé à l'autorité environnementale.

**Vu** le dossier d'auto-évaluation des incidences environnementales concluant à l'absence d'incidences préjudiciables prévisibles qui nécessiterait une démarche d'évaluation environnemental annexé à la présente délibération,

**Vu** l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la MRAe d'Occitanie qui confirme cette appréciation, annexé également à la présente délibération.

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

- **De ne pas réaliser** d'évaluation environnementale de la modification du PLU, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme et au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe d'Occitanie) qui dispense de cette procédure.

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

Le Maire,  
Jérôme BOUTELOUP

