

TR: remarques Modification 3 PLU Seysses - Enquête Public

Navarro Clément

Jeu 12/09/2024 14:25

À : Mary Weber

Mme la Commissaire enquêtrice bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification 3 du Plan Local d'Urbanisme de Seysses, voici les remarques émanant de mon service :

- Le règlement du PLU indique dans ses dispositions générales pour les chapitres 1, 2 et 3 que :

En cas des règles divergentes, il est fait application de la règle la plus stricte.

- *Les règles peuvent être écrites et graphiques.*
- *Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.*
- *Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*
- *Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du règlement est réputé dépourvu de caractère opposable, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse signalant son opposabilité.*

Cette rédaction est importante, car elle permet au service instructeur de savoir comment sont articulés le règlement écrit et les OAP. En effet, les OAP étant classées dans la catégorie des documents graphiques, il semble qu'au regard de la rédaction ci-dessus, si ces OAP édictent une règle, celle-ci primera sur la règle écrite dans le règlement. Toutefois, la portée de ce principe est atténuée car il est précisé que le règlement écrit doit prévoir expressément que la règle graphique prime sur la règle écrite.

Cette rédaction n'est-elle pas à réinterroger dans le cadre de la modification, pour une meilleure lisibilité ? En effet, comment une règle peut-elle faire exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique et à la fois être mentionnée dans le règlement écrit ? Cela paraît discordant.

Ne serait-il pas pertinent d'écrire plutôt ceci :

- *Les règles peuvent être écrites et graphiques.*
- *Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.*
- ~~*Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*~~
- *Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du*

règlement est réputé dépourvu de caractère opposable, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse signalant son opposabilité.

Le problème soulevé ici entraînera des conséquences en termes d'instruction.

A titre d'exemple :

Pour la voirie, dans l'OAP, la coupe est donnée à titre indicatif. Ce seront donc les dispositions communes qui s'appliqueront. Les voies mixtes (chaussée/piéton) pour plus de 4 logements ne sont pas permises par le règlement écrit du PLU. La modification ne peut-elle pas être utilisée pour clarifier ce point, au moins pour la zone UBb, si la volonté est de permettre la réalisation d'une voie mixte telle que proposée à titre indicatif dans l'OAP... ?

Il y a là une incohérence puisque « *Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.* » et non l'inverse, à en croire les dispositions communes de votre règlement.

- La commune envisage la construction de logements individuels à proximité immédiate de la zone du SEGLA 2. L'épaississement de la trame végétale sera-t-elle suffisante pour gérer la jonction entre la zone d'habitat et la zone d'activité ? À l'instruction, il sera difficile de contrôler le terme « épaississement de la trame végétale ».
- Quelle forme urbaine ou définition la commune va-t-elle donner aux « logements de type individuels continus », s'agit-il de logement en bande ? Sera-t-il possible de prévoir des césures entre les bâtiments et si oui, combien de logements seront nécessaires pour être considérés comme étant continus ?
- La commune utilise le terme « logements intermédiaires » pour les classer dans une typologie de logement. Quelle définition est donnée aux « logements intermédiaires » ? Habituellement, ce terme est utilisé pour qualifier les logements à loyers réglementés. Ne faudrait-il pas préciser plutôt dans la rédaction de l'OAP que du logement locatif social devra être réalisé ?
- La zones UB actuelle du PLU de Seysses prévoit l'implantation des clôtures à 4 mètres de la limite des canaux d'irrigation. La zone UC est traversé par des canaux d'irrigation. Ne serait-il pas cohérent de faire apparaître cette disposition dans le règlement de la zone UC ?
- L'emplacement réservé n° 12 ne semble pas aller jusqu'à la rue Cazeneuve ? Ne faudrait-il pas le prolonger jusqu'à cette dernière ?

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à ce message,

Bien cordialement,



Clément NAVARRO
MAIRIE DE SAINT-LYS
1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys
www.saint-lys.fr