

36

 Outlook

Modification n°3 PLU SEYSSES - observations dans le cadre de l'enquête publique

À partir de BRIAN Hélène ·

Date Mar 01/10/2024 14:39

À Mary Weber

Bonjour,

PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE est propriétaire d'un foncier qui est directement concerné par l'OAP Cazeneuve.

Nous avons pour projet de réaliser une résidence intergénérationnelle visant à accueillir un public majoritairement sénior.

En attendant l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain, nous avons mené plusieurs démarches afin de construire notre projet en tenant compte des particularités du site (secteur ABF et proximité du Binos).

Nous avons d'une part consulté l'ABF afin d'appréhender le niveau de densité et la volumétrie susceptibles d'être autorisés sur le site et également afin de savoir comment mettre en valeur les éléments de patrimoine présents sur le terrain (un pigeonnier et une grange).

Nous avons également missionné le bureau d'études EKKOIA pour réaliser une étude écologique visant à faire un diagnostic complet du site (faune, flore, biodiversité, zone humide...). Cette étude a permis d'identifier les espèces végétales à préserver, les espaces animales protégées et de conclure à l'absence de zone humide sur ce site.

Les dispositions prévues dans l'OAP Cazeneuve appellent quelques observations de notre part.

1. Périmètre et calendrier de réalisation de l'OAP

En l'absence de sous-secteurs au sein de l'OAP Cazeneuve, est-il possible que des permis de construire soient déposés sur une partie seulement du périmètre de l'OAP, afin de respecter l'aménagement progressif du secteur mentionné en p22 de la note de présentation ?

2. Passerelle piétonne

Sur le schéma de l'OAP, une passerelle est prévue pour relier les fonciers de part et d'autre du Binos.

Compte tenu de ce contexte, la mention de cette passerelle piétonne soulève de nombreuses interrogations sur le plan de la mise en œuvre opérationnelle et sur le plan réglementaire.

D'un point de vue réglementaire, cette passerelle apparaît non conforme au reste du PLU, notamment son document graphique et son règlement. Ainsi, la passerelle est projetée en zone UBb. Or, le règlement de la zone UB (chap. 2-1 e), interdit tout ouvrage à moins de 6 mètres des berges du Binos. Deuxièmement, la passerelle est entièrement projetée dans l'emplacement réservé n° 11, strictement et exclusivement réservé à l'épaississement de la trame végétale du ruisseau.

Au plan opérationnel, les deux propriétés situées de part et d'autre de cette passerelle ont vocation à accueillir deux programmes distincts. Les deux programmes ne seront pas conçus et réalisés en même temps, ni par le même opérateur.

A terme, les deux ensembles résidentiels continueront à former deux propriétés séparées, de sorte que l'opportunité ou l'utilité d'une passerelle privée entre les deux n'apparaît pas évidente.

Quelles sont les modalités de réalisation de cette passerelle ?
Cette passerelle a-t-elle vocation à être ouverte au public ?

Enfin, le franchissement d'un cours d'eau est soumis au préalable à des formalités administratives auprès de la police de l'eau (procédure de déclaration ou autorisation selon les cas) qui, tant qu'elles ne sont pas menées, ne permettent pas d'assurer que la réalisation d'un tel ouvrage est possible.

3. Espaces publics

Sur le schéma de l'OAP, les espaces autour des emprises des futures constructions sont représentés en tant qu'« espaces publics ».

Que doit-on entendre par « espaces publics » ?
Cela signifie-t-il que l'ensemble des espaces situés autour des bâtiments (espaces verts) seront rétrocédés et gérés par la commune ?

4. Voie de desserte

La voirie de desserte fera-t-elle l'objet d'une rétrocession à la commune ?

5. Epaissement de la trame végétale existante sur les abords du Binos

Les abords du Binos sont identifiés sur la liste des emplacements réservés et sur le schéma de l'OAP en vue d'un « épaissement de la trame végétale ».

Que faut-il entendre par épaissement de la trame végétale ?

Le diagnostic écologique que nous avons réalisé a permis d'aboutir aux conclusions et préconisations suivantes :

La ripisylve le long du ruisseau constitue un corridor écologique assurant le déplacement et l'accomplissement du cycle de vie de certaines espèces de faune observées sur la parcelle. La ripisylve est un pilier de l'écosystème des cours d'eau, c'est une zone de transition entre le ruisseau de Binos et la parcelle, sans oublier les services écosystémiques rendus à l'homme (prévention des inondations, amélioration de la qualité de l'eau...). Or cette ripisylve est totalement dégradée en étant essentiellement composée d'espèces exotiques envahissantes (bambou, troène de chine et robinier faux-acacia).

Il serait intéressant de restaurer la ripisylve. Mais pour cela, il faudrait prendre contact avec le syndicat de rivière : Syndicat Mixte Garonne Aussonnelle Louge Touch (SM GALT)

Il faudra que tous les déchets verts issus de la zone de ripisylve, soient évacués uniquement dans une plateforme de compostage professionnelle (source : EKKOIA, juillet 2024)

Au regard de ce diagnostic, il en ressort que la qualité de la trame végétale existante est assez faible voire dégradée et qu'il conviendrait plutôt d'envisager une restauration de cette trame.

6. Voirie

La coupe de voirie est fournie à titre indicatif et en même temps, est assez limitante car elle donne des cotes précises.

Peut-elle faire l'objet d'adaptations notamment pour intégrer une bande de stationnement ?

La largeur des trottoirs doit-elle être de 1.5m (page 29) ou 1.4m (page 30) comme indiqué dans le règlement écrit ?

Il serait peut-être pertinent que les éléments de trottoirs puissent être prévus dans la coupe indicative, sans indication de cote, pour éviter tout conflit de règles.

De plus, en p13 du règlement il est précisé que *les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.*

Une attention et une réflexion plus cohérentes devraient être portées sur cette coupe de voirie.

7. Nombre de places de stationnement

L'article L151-34 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat »

Par conséquent, au sein des ensembles de constructions d'habitations qui incluent des logements financés par un prêt aidé de l'Etat, comme c'est le cas de l'OAP Cazeneuve, il semblerait qu'il ne soit pas possible de déroger à la réglementation et d'imposer la réalisation du nombre de places indiquées dans cet article du règlement (2 places / logement + 1 place visiteur pour 4 logements).

De plus, un projet de résidence intergénérationnelle avec un public majoritairement sénior ne viendrait pas impacter négativement la circulation du quartier et le nombre de places de stationnement nécessaires serait considérablement diminué.

8. Dimension des places de stationnement

Est-il nécessaire d'imposer la même largeur pour le stationnement perpendiculaire à la voie ou en épi et le stationnement parallèle à la voie alors que la norme NF P91-100 préconise une largeur de 2m notamment pour les places de stationnement parallèles à la voie et situées à droite de l'axe de circulation où aucun obstacle à droite ou à gauche de ces places ne sera présent ?

Elargir inutilement ces places implique la réduction, voir la suppression des bandes vertes qui pourraient être plantées de part et d'autre de la voirie.

9. Hauteur de constructions

Pour le cas d'un bâtiment avec une toiture terrasse, le point de mesure est le haut de l'acrotère, qui n'est pas à la même hauteur que la sablière d'une toiture à pente classique comme cela est d'ailleurs précisé sur le schéma p133 du règlement.

Un bâtiment avec une toiture terrasse peut-il être considéré comme conforme au PLU si le haut de l'acrotère dépasse les 9m mais que le bâtiment ne dépasse pas R+2 ?

Pour éviter tout litige concernant l'interprétation du règlement, il ne semble pas judicieux de mettre au même niveau les toitures terrasses et les toitures à pente traditionnelle et de prendre en compte une marge de +0.50m pour les toitures terrasses.

De plus, ces dispositions sont en contradiction avec le **4.2 Règlement graphique de détail** qui prévoit une hauteur maximale des constructions de 7,5m en bordure de la rue Cazeneuve.

Attention p13 du règlement il est indiqué que *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.*

Par conséquent, il convient de faire attention à la hauteur indiquée sur le règlement graphique (ici 7,5m, sans autre mention de hauteur) qui ne correspond pas à la hauteur indiquée dans le règlement (9m) et qu'il serait judicieux de compléter d'une mention à 9,5 m pour les toitures terrasses.

Etant propriétaire d'un foncier concerné par l'OAP Cazeneuve, nous avons déjà rencontré l'ABF pour évoquer les principes de construction qui pourraient être autorisés sur ce secteur.

L'ABF avait donné son aval sur le fait d'intégrer du R+2 ponctuel en raison de la localisation en front de rue et en hyper centre du terrain tout en prenant en compte les constructions environnantes.

Par ailleurs, dans un contexte national qui vise l'objectif ZAN à l'horizon 2025, il semble tout à fait opportun d'orienter des projets urbains, de surcroit en hyper centre, qui vont dans le sens d'un développement vertical plutôt que dans le sens d'un étalement foncier horizontal, pour permettre ainsi d'offrir un maximum d'espaces verts.

C'est d'ailleurs un point qui a été soulevé par le Préfet dans son avis sur le projet de modification n°3 du PLU : « *les densités de logement devraient être plus ambitieuses au regard de l'enjeu de sobriété foncière (...) un travail sur les formes urbaines devra être envisagé pour augmenter la densité moyenne, particulièrement pour l'OAP Cazeneuve à proximité du centre historique dense* ».

10. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'OAP Cazeneuve, en se basant sur la coupe de principe des voiries, si on considère que l'espace vert est intégré à l'espace public, faut-il impérativement marquer un recul supplémentaire de 3m des bâtiments par rapport à la voirie ?

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à nos remarques.

Bien cordialement,

