

38

 Outlook

G 011024 - Association 2R2G / Commune de Seysses : courrier d'observations Modification n°3 PLU Seysses

À partir de guillaume.faugere

Date Mar 01/10/2024 15:52

À Mary Weber

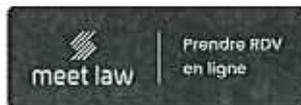
 1 pièces jointes (331 Ko)

Courrier d'observations association 2R2G 1.10.24.pdf;

Madame le commissaire enquêteur,

Je vous remercie de prendre connaissance des observations de l'association 2R2G.

Recevez mes salutations distinguées.

Cet envoi n'étant fait que par mail, je vous remercie d'en accuser reception**Attention nouvelle adresse mail : guillaume.faugere@avocat.fr****Guillaume FAUGÈRE****Avocat**

Docteur en droit

36 boulevard de Strasbourg - 31000 Toulouse

Case n° 552**www.faugere-avocats.fr**

Ce message est couvert par le secret professionnel en application de l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971. Dans un souci de préservation de l'environnement, ne l'imprimez qu'en cas de nécessité.

Ce courriel est confidentiel sauf mention contraire et expresse. L'expéditeur ne renonce pas aux droits et obligations qui s'y rapportent. Toute diffusion ou utilisation par une personne autre que le ou les destinataire(s) désigné(s) est interdite. Si vous recevez ce courriel par erreur, merci de m'en aviser immédiatement.

Confidentialité : afin de garantir un niveau de confidentialité élevé, nous proposons de signer et/ou chiffrer nos échanges sur simple demande à l'aide du protocole GnuPG disponible gratuitement sur la majorité des ordinateurs et téléphones (extension GPG).

Informatique et libertés : Conformément au chapitre 3 du Règlement Général de Protection des Données 2016/679, vous disposez sur vos données à caractère personnel détenues par le Cabinet d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, de portabilité, d'opposition notamment en cas de décision automatisée. Dans les limites fixées par la Loi et notamment des articles 66-5 de la loi 71-1130 du 31 décembre 1971, articles 2, 2 bis et 3 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, ainsi que les articles 4 et 5 du décret 2005-790 du 12 juillet 2005, vous pouvez exercer ces droits en adressant votre demande par courrier, courriel ou tout autre support durable. Vous pouvez également solliciter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Transmission par voie électronique à :
enq.publique@mairie-seysses.fr

Docteur en Droit

36 boulevard de Strasbourg
31000 Toulouse

Case Palais n° 552

www.faugere-avocats.fr

Madame Isabelle ZULLI
Commissaire enquêteur
Mairie de Seysses
10 place de libération
31600 Seysses

Toulouse, le 1^{er} octobre 2024

Dossier n° G011024 : Association 2R2G/ Commune de Seysses

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique projet de modification n°3 du PLU de la commune de Seysses

Madame le commissaire enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil de l'association 2R2G représentée par son président Jean Paul REOULE, dont le siège social se situe 24 rue du Général de Gaulle 31600 Toulouse.

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune appelle de la part de l'association les observations suivantes.

I. L'incomplétude du dossier d'enquête publique et le défaut d'information sincère du public

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, plusieurs d'entre elles ont émis des réserves ou un avis défavorable au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Seysses.

La préfecture de la Haute-Garonne a émis un avis défavorable au projet de modification et a invité la commune à revoir son projet avant enquête publique au motif :

- Qu'une enquête urbaine aurait dû être produite et jointe ou mentionnée dans le dossier de modification, elle n'y est pas

En partenariat avec
François FAUGÈRE
Spécialiste en droit pénal et
en droit du crédit et de la
consommation

Ancien Bâtonnier

Ancien Vice-Président de la
Conférence des bâtonniers

Ancien membre du bureau du
Conseil national des barreaux

Avocat au Barreau du Lot

- Que la qualité des OAP doit être améliorée, celles-ci comportant en outre des erreurs matérielles (cf infra), cela n'a pas été fait
- Que la notice explicative doit préciser dans quelle mesure l'enjeu patrimonial a été pris en compte dans les perspectives d'aménagement dans le secteur de l'OAP de Cazeneuve et l'OAP doit être retravaillé. Il précise qu'il y a lieu de promouvoir la préservation des éléments du paysage et du patrimoine et notamment le bâti agricole historique (cf infra).

Or il résulte des documents joint au dossier d'enquête qu'un grenier et un pigeonnier existent mais n'apparaissent pas p.7 document 2 OAP. Ces éléments constituent pourtant le patrimoine bâti agricole historique à conserver et promouvoir, et auraient dû faire l'objet d'un avis des architectes des bâtiments de France

- Que concernant l'OAP de Cazeneuve, le principe d'accès doit être représenté et des précisions et des garanties doivent être apportées sur le devenir des impasses et voies d'accès existantes au sein de l'OAP et en bordure
- Qu'un travail sur la forme urbaine doit être envisagé pour augmenter la densité moyenne, particulièrement pour l'OAP Cazeneuve
- Les voiries et stationnement devraient être traitées en vue de réduire la place de la voiture et de prévoir des aménagements perméables et végétalisés
- Qu'une réflexion doit être menée sur la possibilité de mutualiser les places de stationnement
- Que s'agissant de l'OAP Cazeneuve, il est fait mention d'un aménagement progressif, sans que ne soit indiqué une échéance prévisionnelles.

La préfecture a demandé que soit précisé un échéancier pour l'aménagement du secteur et les outils d'aménagement et fonciers déployés, ce que n'as pas fait la commune

- Que n'est pas démontré que la diminution du CES n'a pas d'impact sur les objectifs de production de logement fixés
- Que n'est pas justifié que la modification du CES n'obère pas les possibilités d'exploitation du potentiel en densification
- Que les secteurs OAP Château d'eau et collège/route de Labastidette auraient dû être reclassés en zone U et le règlement modifié en conséquence, cela n'a pas été fait
- Que le secteur Cazeneuve ne doit pas être associé au sous zonage UBb, il l'est pourtant toujours

L'ensemble de ces observations n'ont pas été prises en compte par la commune avant enquête publique.

La préfecture conclut en indiquant que les OAP Ségla et Cazeneuve doivent être revues sur les points suivants :

- Garantir une insertion urbaine et environnementale en s'appuyant sur la végétation existante à conserver plus largement
- Respecter et valoriser le périmètre des protection des abords du monument historique
- Réduire la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols
- L'aménagement du secteur Ségla doit faire l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble
- La stratégie d'aménagement des secteurs Ségla et Cazeneuve doit être précisé, pour notamment établir leur échéancier prévisionnel
- La continuité écologique du secteur « *Sacareau* » doit être précisée

L'absence de prise en compte par la commune de ces observations avant que ne débute la procédure d'enquête publique conduit inévitablement à communiquer une information incomplète et erronée au public s'agissant de ce projet de modification n°3.

Le public a ainsi formulé des observations sur la base d'éléments faux, en tout cas qui ne correspondant pas au projet final de modification n°3 du PLU.

La préfecture a ainsi émis un avis défavorable et indiqué clairement à la commune qu'elle devait revoir son projet.

Outre cette incomplétude du dossier d'enquête publique et les informations erronées qu'il comporte, celui-ci comporte également des erreurs matérielles et de fond.

2. Les erreurs matérielles et de fond

S'agissant de l'OAP Cazeneuve, emplacement réservé n°12 qui prévoit la création d'environ 70 logements, l'impasse Cazeneuve n'est pas indiquée correctement puisqu'elle se situe plus au sud (p.6 document n°2 OAP).

Cette erreur matérielle a des conséquences juridiques.

En effet cette erreur d'identification remet en cause l'aménagement de l'OAP Cazeneuve et notamment son accès puisque cela modifie la circulation sur ce secteur seulement au profit d'intérêt privé puisqu'il s'agira de desservir des habitations.

Dès lors, à défaut d'intérêt public, il ne peut y avoir d'emplacement réservé.

Cette erreur remet en cause l'aménagement de l'OAP Cazeneuve, outre qu'aucun échéancier n'est indiqué malgré la demande du préfet (*cf supra*)

Par ailleurs l'accès à l'OAP Cazeneuve se fera soit par la rue de la République soit par la rue du vieux chemin français qui sont étroites, soit par la rue Cazeneuve qui est à sens unique, comme la place de la libération rendant les conditions d'accès extrêmement difficiles, créant des nuisances sonores et un risque pour la sécurité des personnes.

Ces rues disposent aussi d'une piste cyclable à contre sens, ce qui en réduit la largeur.

De manière générale, l'aménagement de l'OAP Cazeneuve pas suffisamment précis s'agissant de son accès, des routes créées et de l'emplacement des bâtiments.

S'agissant de l'OAP Ségla, qui prévoit la création de 250 logements, le préfet a recommandé qu'il n'y ait qu'une phase, or ce sont bien deux phases qui sont mentionnées page 5 du document 2 OAP.

Cette échéancier est donc erroné.

Également il résulte des documents composant le dossier d'enquête publique que sur ce secteur rien n'est indiqué s'agissant de l'accès puisque celui-ci se fera en passant sur une propriété privée et la sorte dans un champ, sans que cela ne soit précisément déterminé.

La mairie de Seysses a indiqué prendre en compte ces observations et que des précisions seraient apportées après l'enquête publique.

Ceci n'est pas conforme au droit puisque d'une part la préfecture a demandé la prise en compte de ses observations avant enquête et d'autre part si les éléments de l'enquête publique sont modifiés une fois qu'elle est terminée, il n'est plus possible pour le public de formuler des observations sur des éléments ultérieurement modifiés, outre que les observations formulées sur la base d'éléments a posteriori modifiés est inutile et ne respecte pas le cadre légal exigé.

Autrement dit l'information du public est erronée et non sincère et ne lui a pas permis de formuler des observations tel que cela est légalement prévu.

Le SMEAT' grande agglomération toulousaine a également recommandé à la commune Seysses de compléter et justifier plusieurs points, au regard notamment du principe de compatibilité avec le SCOT, ce qu'elle n'a pas fait.

La communauté d'agglomération du Mutetain a également relevé plusieurs erreurs matérielles dans la présentation des zones du règlement écrit, mais non prises en compte par la commune.

Enfin le défaut de prise en compte par la commune de l'ensemble de ces observations a aussi pour conséquence le non-respect des objectifs prévus par le Scot : maîtrise de l'urbanisation, préservation des ressources, limitation des incidences sur l'environnement.

En l'état dans ces conditions, le PLU de la commune de Seysses ne serait pas compatible avec le Scot de la grande agglomération Toulousaine.

Sur le fondement de l'argumentaire qui précède, je vous remercie, Madame le commissaire enquêteur, de rendre un avis défavorable au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Seysses.

Recevez, Madame le commissaire enquêteur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Guillaume FAUGÈRE
Avocat



