

G 021024 - REOULE / PLU Seysses : Observations de Jean PAUL REOULE

À partir de guillaume.faugere

Date Mar 01/10/2024 16:26

À Mary Weber

📎 1 pièces jointes (711 Ko)

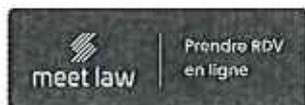
Courrier observations REOULE 1.10.24.pdf;

Madame le commissaire enquêteur,

Je vous remercie de prendre connaissance des observations de Jean Paul REOULE.

Recevez mes salutations distinguées.

Cet envoi n'étant fait que par mail, je vous remercie d'en accuser réception



Attention nouvelle adresse mail : guillaume.faugere@avocat.fr

Guillaume FAUGÈRE

Avocat

Docteur en droit

36 boulevard de Strasbourg - 31000 Toulouse

Casc 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 ZUILI
Commissaire enquêteur
Mairie de Seysses
10 place de libération
31600 Seysses

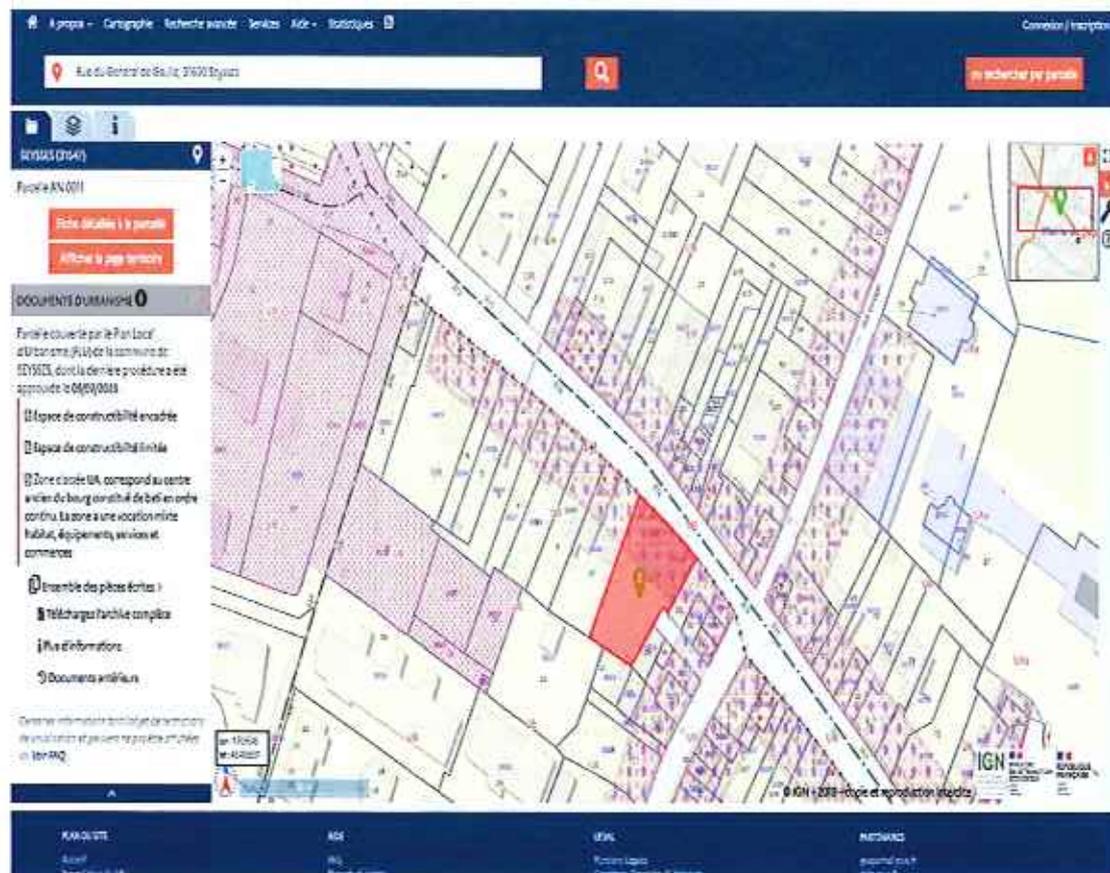
Toulouse, le 1^{er} octobre 2024

Dossier n°G 090624 : REOULE / Commune de Seysses

Objet : Observations dans la 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 Jean Paul REOULE domicilié 24 rue du Général de GAULLE 31600 Seysses, parcelle cadastrée AN 001.



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



Le projet de modification n°3 du PLU de la commune appelle de la part de Jean PAUL REOULE les observations suivantes.

1. Sur l'incomplétude du dossier d'enquête publique, le défaut d'information sincère du public et les erreurs matérielles

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, ce qu'elle n'a pas fait, l'enquête publique ayant lieu sans que ces observations n'aient été intégrées.

La préfecture conclut en indiquant que les OAP Ségla et Cazeneuve doivent être revues.

L'absence de prise en compte par le 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 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 Murctain a également relevé plusieurs erreurs matérielles dans la présentation des zones du règlement écrit, mais non prises en compte par la commune.

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.

Dans ces conditions, 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.

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.

Jean Paul REOULE n'a d'autre choix que de formuler des observations sur la base d'éléments erronés, incomplets et non actualisés.

2. Sur le fond

La parcelle de Jean Paul REOULE est classée UA, accueille une maison typique dite « toulousaine » avec un grand jardin, inscrite au titre du patrimoine bâti à protéger en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le classement UA correspond au centre ancien du bourg constitué de bâti en ordre continu. La zone a une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces.

La parcelle et le secteur sont soumis à diverses dispositions :

- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Liaison verte à créer ou à renforcer

- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
Bâti protégé
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Espace de constructibilité encadrée
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Espace de constructibilité limitée
- Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1) Eglise

La parcelle de Jean Paul REOULE accueille des éléments bâtis protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et se situe aux abords de l'église de Scysses (- de 500 m), classée monument historique.

La rue du Général de Gaulle accueille environ 18 % du patrimoine historique de la commune

Il résulte du règlement écrit du plan local d'urbanisme et du projet de modification n°3 qu'en zone UA, les constructions en R+2 sont autorisées avec une hauteur maximale de 9 m.

Or rien ne justifie que telles hauteurs soient autorisées et une comparaison avec la rue Bergeaud peut être faite.

Dans cette rue située aux abords de l'église il était initialement prévu des hauteurs de constructions en R+2.

A la suite de l'avis négatif des architectes des bâtiments de France, la possibilité de construction en R+2 a été interdite, désormais seules les constructions en R+1 sont autorisées dans cette rue.

Il serait infondé juridiquement et matériellement, et incohérent que la rue du Général de Gaulle puisse accueillir des constructions en R+2 alors que la rue Bergeaud, ne le permet pas leurs situations étant similaires.

Ce type de construction entraînera nécessairement une augmentation significative de la population et donc du trafic routier, lequel est déjà saturé notamment rue Cazeneuve, perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle (étroite et à sens unique) comme le précise la préfecture dans son avis défavorable,

Cela aura aussi pour conséquence une importante pollution sonore et un risque pour la sécurité des personnes.

La configuration de la rue de Gaulle et du quartier ne permet pas d'accueillir de telles constructions.

Enfin, autoriser les constructions en R+2 dans cette zone reviendrait à contrevenir aux objectifs définis par la modification n°3 du plan local d'urbanisme :

- diminuer la place de la voiture
- objectif de sobriété foncière,
- préservation de la végétation

Cela reviendrait aussi à contrevenir aux objectifs du Scot de la grande agglomération toulousaine qui sont :

- maîtrise de l'urbanisation
- préservation des ressources
- limiter les incidences sur l'environnement

Le risque d'incompatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territorial serait certain.

Jean Paul REOUILE s'opposera à toutes constructions en R+2 dans le secteur de la rue du Général de Gaulle.

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



