

**RAPPORT D'ENQUETE  
ET CONCLUSIONS**

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LA  
3<sup>e</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE SEYSSES**

**Enquête publique du 2 septembre au 1<sup>e</sup> octobre 2024**

**Isabelle ZULI  
Commissaire-Enquêteur**

**Ref. : E24000044/31**

## SOMMAIRE

### A-RAPPORT

<b>A-I - OBJET DE L'ENQUETE</b>	<b>3</b>
A-I-1 – PRESENTATION	3
A-I.2. CADRE JURIDIQUE	3
A-I.3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	3
A-I. 4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE	7
<b>A-II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	
A-II.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
A-II.2. DUREE ET LIEUX DE CONSULTATION	8
A-II.3. PERMANENCES EN MAIRIE	8
A-II.4. REUNIONS AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET – VISITE	9
A-II.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE	9
<b>A-III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES</b>	<b>10</b>
<b>A-III - OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	
A-III.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	12
A-III.2. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS	13

### B-AVIS ET CONCLUSIONS

29

<b>B.I- RAPPEL DE L ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>30</b>
B.I.1- RAPPEL DE L'OBJET DE L ENQUETE	30
B-I-2- RESUME DU CADRE JURIDIQUE	30
B-I-3- RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	30
B-I-4- RAPPEL DU DEROULEMENT DE L ENQUETE	31
B-I-5- RAPPEL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	<b>32</b>
<b>B -II- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>32</b>
B-I-1- SUR LE DEROULEMENT DE L ENQUETE	32
B-I-2 – SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	33
<b>B.III- ANALYSE BILANTIELLE</b>	<b>38</b>
<b>B-IV- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>39</b>
Liste des annexes	<b>42</b>

*Le présent rapport se compose en deux parties :*

- *Une première partie « A -Rapport »  
qui relate le déroulement de l'enquête publique et recense les observations du public*
  
- *Une seconde partie « B-Avis et conclusions »  
dans laquelle le commissaire enquêteur analyse et donne un avis personnel et motivé sur le projet et expose ses conclusions.*

## **A - RAPPORT**

# A - RAPPORT

## A-I - OBJET DE L'ENQUETE

### A-I-1 – PRESENTATION

Cette enquête publique a pour objet la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSSES.

Le PLU de Seysses a subi depuis son élaboration en février 2010 plusieurs évolutions : il a été révisé en février 2020, puis suivi d'une modification simplifiée en décembre 2020 et de deux modifications, l'une approuvée le 15 février 2022, la deuxième le 9 février 2023.

### A-I-2 – CADRE JURIDIQUE

Le projet de la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Seysses a été prescrit par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022 et arrêté par délibération du 14 septembre 2023. Un arrêté modificatif précisant les objectifs poursuivis a été pris le 16 janvier 2024.

La présente enquête publique, qui intervient dans le cadre de l'article L123-10 et L153-41 du code de l'Urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal en date du 25 juillet 2024. L'enquête publique intervient sur le fondement du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

Suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 21 mai 2024 dispensant le projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU de Seysses d'évaluation environnementale, le Conseil Municipal a décidé en séance du 20 juin 2024 de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, en justifiant cette décision par l'absence d'incidences préjudiciables prévisibles qui seraient induites par le projet.

Il n'y a pas eu de concertation préalable à l'enquête publique.

Le projet arrêté a été soumis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA). Les avis formulés par les PPA étaient produits dans le dossier d'enquête publique (voir paragraphe A-III ci-après) .

Après analyse de ces avis, la commune envisage plusieurs évolutions du dossier de modification qu'elle a synthétisé dans un tableau (joint au dossier d'enquête) , en précisant qu'elles pourraient évoluer suite aux conclusions de l'enquête publique.

### A-I.3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

#### Rappel du contexte général

La commune de Seysses est une commune de Haute-Garonne située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de Toulouse. La commune est située sur la RD15 qui la relie à Toulouse et est traversée par la RD12 qui la relie à Muret et à l'autoroute A64. La commune est incluse dans l'aire d'attraction urbaine de Toulouse et du fait de son attractivité connaît une évolution démographique marquée et constante depuis les années 70, en passant de 3136 habitants en 1975 à 9725 habitants en 2020.

Dans cette dynamique démographique le parc de logements est en progression constante, intensifiée depuis le début des années 2000. Le nombre de logements en 2021 était de 3573 avec un taux de logements vacants de seulement 1,1% (contre 3,9% en Occitanie). Le taux de logements sociaux en 2023 était de 14,5%.

La commune fait partie des 113 communes comprises dans le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine au sein duquel elle est identifiée en tant que « pôle secondaire » en raison notamment de sa desserte et de son bon niveau d'équipements.

Le territoire communal est identifié pour partie dans la zone dite de « ville intense » à l'Est, définie dans le SCOT comme voué à l'intensification urbaine et pour l'autre partie, à l'Ouest dans la zone dite de « développement mesuré ».

En fonction des secteurs les densités suivantes sont préconisées dans le SCOT :

- dans les secteurs identifiés en territoire de « ville intense » :
  - 100 individus ( habitants + emplois ) / hectare et 35 logements/hectare
- dans les secteurs identifiés en territoire de «développement mesuré » :
  - 30 individus ( habitants + emplois ) / hectare et 10 logements/hectare.

Selon les prescriptions du SCOT la commune dispose d'un potentiel d'extension urbaine d'environ 9 pixels mixtes (1 pixel correspondant à environ 9 hectares) dont 2 en zone de développement mesuré et 2,5 pixels voués au développement économique.

La commune de Seysses est membre de la Communauté de communes du Muretain qui exerce notamment au titre de ses compétences, l'équilibre social de l'habitat avec la mise en place d'un programme local de l'habitat (PLH).

Le programme Local de l'Habitat du Muretain Agglo, révisé dernièrement pour la période 2022-2027 fixe comme objectifs pour la commune de SEYSSES de 110 logements par an soit une production de 660 logements à l'horizon 2027 et un objectif de production de 35% de logements locatifs sociaux.

### **Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

La modification du PLU concerne à titre principal la suppression d'une servitude de « gel » qui grevait jusqu'ici deux secteurs de la commune, l'un situé secteur Cazeneuve dans le centre historique représentant une superficie d'environ 2ha , l'autre non loin du centre et mitoyen d'une zone d'activités économiques dans le secteur de Ségla (4ha) en vue de la réalisation dans chacun de ces deux secteurs, d'un projet d'aménagement d'ensemble à travers la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP).

Outre l'urbanisation de ces deux secteurs, la modification du PLU concerne également un certain nombre d'adaptations et d'ajustements réglementaires et techniques visant à corriger les imperfections du PLU en vigueur.

Les objectifs poursuivis par cette modification du PLU - et décrits dans la notice explicative du dossier d'enquête - sont notamment les suivants :

*1-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme consistant à « geler » l'urbanisation sur le secteur « 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 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Lors de l'établissement du PLU, la Commune avait décidé d'instaurer une servitude « de gel » sur le secteur Ségla ( superficie : 4ha) dans l'attente d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global. La commune souhaite à présent supprimer cette servitude en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est présentée en ce sens dans le périmètre de ce secteur de 4ha dans l'objectif de permettre à la commune d'en maîtriser l'évolution et de traduire de façon opérationnelle les ambitions de la Municipalité.

Les enjeux et objectifs poursuivis sont :

- le parachèvement de l'urbanisation de ce secteur à vocation économique en cours d'aménagement,
- le traitement des transitions urbaines par une végétalisation des limites de l'opération
- un quartier proposant une mixité sociale et de formes urbaines avec différentes typologies d'habitat (collectif, intermédiaire et individuel continu dont du logement social et des logements destinés aux séniors).
- de renforcer l'offre d'équipements médicaux
- de proposer des aménagements doux et une intégration paysagère soignée.

Au niveau du programme, 180 à 190 logements sont prévus sur ce site avec un phasage en 2 opérations distinctes.

➤ Phase 1 : 2024-2026

3,4 hectares aménagés avec 165 à 170 logements attendus (densité : 48 à 50 logements/ha) dont :

- des logements collectifs à destination des séniors
- des logements sociaux locatifs de type collectifs

➤ Phase 2 : à partir de 2027

0,6 hectares aménagés avec 14 à 16 logements attendus (densité : 23 à 26 logements/ha)

*2-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur le **secteur « Cazeneuve »***

*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 et l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU*

De la même façon que pour le secteur Segla, la commune souhaite supprimer cette servitude de « gel » afin d'urbaniser ce secteur .

Il est prévu dans ce périmètre l'instauration d'une OAP ainsi que la création d'une zone UBb (secteur jusqu'ici classé en zone UB).

Suivant la notice explicative, le projet s'appuierait sur « *la constitution d'un quartier maillé avec le tissu environnant, composé de typologies d'habitat variées* » avec comme objectifs :

- Une mixité urbaine et sociale avec des logements collectifs et individuels
- Une mixité de fonction avec des équipements et des services de proximité
- La préservation des abords du ruisseau du Binos

Le règlement de la zone UBb offrira des possibilités accrues de densification par rapport à celles de la zone UB actuelle :

- Au niveau de l'emprise au sol maximale autorisée en zone UBb il est prévu à 40% maximum de l'unité foncière ( actuellement 25% en zone UB)
- Au niveau de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat en zone UBb elle est prévue à 9m sans dépasser le R+2 ( actuellement 6m maximum sans dépasser le R+1 en zone UB)
- Au niveau du coefficient minimum d'espaces verts de pleine terre en zone UBb il est prévu 10% minimum de l'unité foncière (actuellement en zone UB : 25% minimum)

### **3-Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (E.R)**

Deux emplacements réservés sont prévus d'être modifiés :

- Réduction de E.R n° 2 « *Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir du Vieux Chemin Français* » :
- Prolongement de l'E.R n°10 « *Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'eau* » jusqu'à

Huit emplacements réservés sont prévus d'être créés au bénéfice de la commune :

- emplacement réservé n°11 « *Epaississement de la trame végétale du Binos* »
- emplacement réservé n°12 « *Aménagement de l'accès vers la route de Cazeneuve* »
- emplacement réservé n°13 « *Stationnements et aire de jeux* »
- emplacement réservé n°14 « *Cheminement doux autour du Lac de la Piche* »
- emplacement réservé n°15 « *Piste piétonne/cycles* », en bordure du Chemin de Massonne
- emplacement réservé n°16 « *Piste piétonne/cycles* », en bordure du de la route de Saint Lys
- emplacement réservé n°17 « *Piste piétonne/cycles* », en bordure de la route d'Ox
- emplacement réservé n°18 « *Piste piétonne/cycles* »

#### 4-Modification du règlement écrit des zones UC et UD

La commune souhaite modifier le règlement écrit des zones UC et UD, « *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.* ».

La zone UC correspond aux secteurs périphériques de la ville, la zone UD au secteur spécifique des Aujoulets.

La modification du règlement consiste à réduire le coefficient d'emprise au sol en zone UC à 15% (20% actuellement), en zone UC1 à 10% (15%actuellement) et en zone UD à 8% (10% actuellement).

Seront autorisés dans ces trois zones UC, UC1, UD, pour les constructions existantes, 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol maximale .

#### 5-Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1

Afin de répondre aux impératifs législatifs en matière de logements sociaux, la commune souhaite qu'une proportion de logements sociaux soit désormais imposée en zone UC1 pour les opérations d'habitat de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5, de la même façon que dans que dans la plupart des zones U et AU de la commune.

#### 6-Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone « U Public ».

La commune souhaite reclasser la partie de la zone U Public (zone à vocation exclusive d'équipements publics et d'intérêt collectif) restée vacante après réalisation des équipements publics, en zone UBa (zone d'habitat mixte).

#### 6-Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité

Ces modifications concernent notamment :

##### - les conditions et exigences de stationnement

Concernant le stationnement se rapportant aux habitations, la commune souhaite encadrer le stationnement destiné aux visiteurs, dans les lotissements et ensembles d'habitations , en ajoutant une exigence de 1 place visiteur pour 4 logements .

Quelques ajustements également concernent les dimensions minimales des places de stationnement (2.50 x 5.00mètres), l'interdiction de places de stationnement commandées, la suppression de la limite maximale de 30% de la partie non bâtie de l'unité foncière concernant les aires de stationnement

##### - l'édification des clôtures :

-pour les clôtures en limites séparatives,il est précisé les modalités de mesure des hauteurs en cas de terrain en pente,

-pour les clôtures sur voie et emprises publiques, il est prévu la possibilité de plantation de haies

-pour les clôtures en limite de zone agricole ou naturelle, est prévu un soubassement d'une hauteur de 30cm maximum avec percement d'ouvertures 15x15 tous les 10 mètres

– la hauteur des annexes en zone UA

La hauteur limite est fixée à 3.00 mètres sur sablière ou sur acrotère

- Pour les constructions existantes en zone UA, UB, UC et UD, la modification prévoit d'autoriser, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades, un dépassement de 30 cm vis-à-vis des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

**7- Modifier le règlement de la zone AU Eco2 pour autoriser les équipements sportifs**

Le règlement écrit de la zone AU Eco2 (« zone destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux » ) est modifié pour autoriser les équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases,...)

**8- Représenter sur le règlement graphique l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à l'église de St Roch-Sainte Blaise**

Indication du rayon des 500m.

**9-Reclassement de la zone AU0 éco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone N naturelle**

Il est prévu le reclassement de la partie Est de la zone AU0 Eco ( zone à urbaniser fermée à vocation économique ) en zone N (zone naturelle) . La commune envisage d'y stocker les volumes de terres extraits lors des travaux de la future ligne du métro toulousain.

## **A-I. 4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête publique relatif à la 3<sup>e</sup> modification du PLU comportait les pièces suivantes :

### **0-.Pièces administratives**

#### **0.1- Délibérations et arrêtés**

- Arrêté n°2023-288 du 14 septembre 2023 prescrivant la modification n°3 du PLU
- Arrêté modificatif n°2024-25 16 janvier 2024 précisant les objectifs poursuivis de la modification n°3 du PLU
- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse en date du 9/4/2024
- Délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024 concernant l'évaluation environnementale du projet au vu de l'avis conforme de dispense émis par la MRAe d'Occitanie

#### **0.2- Avis des Personnes Publiques Associés (P.P.A) , avis de la MRAe et propositions de réponse de la commune à ces avis**

- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 10 avril 2024
- Avis de TISSEO Syndicat Mixte des Transport de l'Agglomération Toulousaine en date du 16 avril 2024
- Avis de la commune de Saint-Lys en date du 6 mai 2024
- Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours ( SDIS) en date du 6 mai 2024
- Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en date du 24 mai 2024
- Avis de la commune de Fonsorbes en date du 27 mai 2024
- Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 4 juin 2024
- Avis du Syndicat Mixte du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine ( SMEAT) en date du 7 juin 2024
- Avis de Réseau 31- Service public de l'eau et de l'assainissement de Haute-Garonne - en date du 11 juin 2024
- Avis de la Communauté d'agglomération Le Muretain Agglo en date du 25 juin 2024
- Avis de la Préfecture de la Haute-Garonne -Direction Départementale des Territoires (DDT) du 28 juin 2024



- Propositions de réponse de la commune de Seysses aux avis émis par les P.P.A (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique) – Réponse présentée sous forme de tableau - 8 pages)

0.3- Note de présentation de l'enquête publique (21 pages)

**1-Notice explicative** (57 pages)

**2-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (10 pages)

OAP Secteur SEGLA- HABITAT

OAP Secteur CAZENEUVE – HABITAT

**3-Règlement écrit** (126 pages + annexes 12 pages)

**4-Règlement graphique**

4.1- Règlement graphique format A0 – Echelle : 1/7 500°

4.2- Règlement graphique de détail (centre-ville)

4.3 – Liste des emplacements réservés

## **A-II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **A-II.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Madame Isabelle ZUILI, architecte D.P.L.G, inscrite sur la liste départementale des commissaires enquêteur, a été désignée le 9 avril 2024 par le Tribunal Administratif de Toulouse en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête publique.

### **A-II.2. DUREE ET LIEUX DE CONSULTATION**

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours, **du lundi 2 septembre 2024 au 1<sup>er</sup> octobre 2024** .

Pendant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public sont restés à la disposition du public en mairie de Seysses.

Le dossier est resté consultable également sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

#### Formalités concernant les registres d'enquête -Modalités de transmission des observations par le public

Le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public a été ouvert et clôturé par le commissaire-enquêteur conformément aux textes réglementaires. Deux autres registres supplémentaires ont dû être successivement ouverts en raison de l'affluence des observations.

Le registre d'enquête a été mis à disposition à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a eu également la possibilité d'émettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [eng.publique@mairie-seysses.fr](mailto:eng.publique@mairie-seysses.fr) et via le registre dématérialisé accessible à l'adresse : <https://www.mairie-seysses.fr> ainsi que par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Seysses.

Toutes les observations émises par voie électronique, soit par mail soit via le registre dématérialisé, sont restées consultables en mairie, dans le registre. Les observations émises sur le registre papier ont été mises en ligne sur le registre dématérialisé.

Le public a donc pu prendre connaissance de toutes les observations formulées, soit sur format papier en mairie, soit sous format électronique via le site internet de la mairie.

### A-II.3. PERMANENCES EN MAIRIE

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal du 25 juillet 2024, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Seysses :

- Lundi 2 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 24 septembre de 2024 de 14h00 à 17h00
- Mardi 1<sup>er</sup> octobre 2024 de 15h à 18h.

Vingt cinq personnes ont été reçues lors de ces permanences .

### A-II.4. REUNIONS AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET- VISITE DU SITE

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le 18 juin 2024, une première réunion s'est tenue à la mairie de Seysses avec M.Jérôme Bouteloup, maire de Seysses et M.Alexandre Varrier, responsable du service Urbanisme, Aménagement et Action foncière de la commune pour définir les modalités de l'enquête ( modalités de publicité, permanences de réception du public,...). Une présentation générale du projet a précédé cet entretien .

Une visite des principaux lieux concernés par le projet de modification s'est déroulée le 27 août 2024 en présence de M.Alexandre Varrier.

Une deuxième réunion a eu lieu après l'enquête publique, conformément à l'article R123.18 du code de l'Urbanisme, le 8 octobre 2024 avec le maire de Seysses afin de lui présenter une synthèse des observations du public.

Cette synthèse des observations, consignée dans un procès-verbal ( joint en annexe 4) a été remise à l'issue de la réunion à M.le maire de Seysses en l'invitant à produire ses observations sous 15 jours.

La réponse de la commune nous est parvenue le 24 octobre 2024 par mail. – cf. en annexe 5.

### A-II.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'information du public a été effectuée conformément aux textes réglementaires d'une part par voie de presse dans le délai de quinze jours précédant le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » du 14 août 2024
- ⇒ « Le Petit Journal » du 15 août 2024

et a été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » du 2 septembre 2024
- ⇒ « Le Petit Journal » du 5 septembre 2024

et d'autre part, par voie d'affiche à la mairie de Seysses,et différents panneaux d'affichage répartis sur la commune ( 13 panneaux) . Le plan d'affichage est joint à ce rapport. Les affichages ont été constatés à la demande de la commune par un commissaire de justice .

Après la visite du site, nous avons demandé que l'affichage soit complété aux abords de certains secteurs concernés par le projet au droit de l'OAP de Cazeneuve et à proximité de l'OAP de Segla. L'affichage a été complété suivant notre demande.

L'avis d'enquête a été diffusé sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête. Il était facilement accessible par un lien repérable sur la page d'accueil du site de la mairie.

Le bulletin local d'information « L'écho du Binos » de septembre 2024 a exposé brièvement l'échéancier des grandes étapes des modifications n°3 et n°4 du PLU , mais sans informations quant aux dates de l'enquête, celles-ci n'étant encore définies lors de l'impression du magazine.

### A-III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

1. **Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ( MRAe) du 21 mai 2024**

La MRAe considère que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale car n'étant pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine,.

2. **Avis de la Préfecture de la Haute-Garonne -Direction Départementale des Territoires (DDT) du 28 juin 2024**

Le préfet de la Haute Garonne a émis un avis défavorable sur le projet.

Les principales observations formulées sont :

1-Proposer des OAP qualitatives sur les secteurs stratégiques de Ségla et de Cazeneuve avec production d'une étude urbaine pour le secteur stratégique de Cazeneuve situé à proximité du centre historique et du ruisseau du Binos pour proposer un aménagement en densification

-Préserver la végétation existante

-Promouvoir les éléments du paysage et du patrimoine présentant un intérêt identifié

-Concernant les voies d'accès :

- Pour l'OAP Segla, s'assurer que le flux de trafic en provenance de la zone d'activités économiques Segla II est compatible avec la voie principale de l'OAP
- Pour l'OAP Cazeneuve, préciser le devenir des impasses et voies d'accès existantes au sein de l'OAP et en bordure pour garantir une mutualisation des accès

-Travailler des formes urbaines plus compactes et plus diversifiées afin d'optimiser le foncier , implantation des constructions au plus près de la limite séparative pour préserver les fonds de jardins

-Prévoir des densités de logement plus ambitieuses au regard de l'enjeu de sobriété foncière, notamment au niveau du secteur Cazeneuve

- Réduire la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols

-Encourager les performances énergétiques des futures constructions et la production d'énergies renouvelables en prescrivant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture

-Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs Ségla et Cazeneuve ( phasage, échéancier) et prévoir une unique opération d'ensemble pour le secteur Ségla

-Préciser les objectifs de mixité sociale

2- Justifier la compatibilité de l'OAP de Ségla avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

3-Démontrer l'absence d'impact de la réduction du coefficient d'emprise au sol (CES) des zones UC, UC1, UD sur les objectifs de production de logements

4-Reconsidérer la possibilité d'un site d'accueil des terres des travaux du métro sur le lieu-dit « Sacareau » et éviter tout impact sur le corridor écologique

**3. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 10 avril 2024**

Avis favorable, sans remarques particulières à formuler.

**4. Avis de TISSEO Syndicat Mixte des Transport de l'Agglomération Toulousaine en date du 16 avril 2024**

Avis favorable, sans remarques particulière à formuler.

**5. Avis de la commune de Saint-Lys en date du 6 mai 2024**

Avis favorable

**6. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 6 mai 2024**

Le SDIS rappelle que lors de l'élaboration du PLU, il est important de prévoir le dimensionnement des voiries et réseaux d'eau, afin que les prescriptions du SDIS soient réalisables par les permis de construire.

Concernant l'accessibilité des engins de secours, il est rappelé que ces accès devront être réalisés conformément aux règlements des bâtiments à défendre

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments (nombre, débits) et implantations seront déterminés en fonction des risques à défendre .

**7. Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en date du 24 mai 2024**

Avis favorable sous les réserves suivantes :

-l'ouverture à l'urbanisation du **secteur Segla est à prendre en compte dans l'analyse de la consommation d'espace**. Les parcelles visées par le projet, bien que situées en zone U, sont identifiées au registre parcellaire de 2022 en tant que « prairies temporaires de 5 ans ou plus »

-l'emplacement réservé n°13 ( aire de jeux) situé en bordure d'une zone agricole devra faire l'objet d'un traitement particulier de ses franges pour créer un écran de protection contre les effets de l'utilisation de produits phytosanitaires ( haies variées d'une épaisseur suffisante)

-La mise en place d'un plan de mobilités douces pour justifier de la nécessité de mise en place des emplacements réservés n° 15 à 18 ( piste piétons/cycles) sur des terres agricoles

**8. Avis de la commune de Fonsorbes en date du 27 mai 2024**

Avis favorable, sans remarques particulière à formuler.

**9. Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 4 juin 2024**

Aucune observation particulière à formuler.

**10. Avis du Syndicat Mixte du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine ( SMEAT) en date du 7 juin 2024**

Le SMEAT reprend les différents points de la modification du PLU et acte leur compatibilité avec le SCOT avec toutefois des réserves ou recommandations concernant essentiellement les points suivants :

-explicitier et justifier dans la note de présentation le fait que « la protection de la margelle de la Garonne » en tant que « *site d'intérêt paysager et vues à préserver* » au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme » et qui correspond à la prescription P12 du SCOT ne soit pas reprise dans les OAP de Séglà et de Cazeneuve.

- la réduction du coefficient d'emprise au sol (CES) dans les zones UC et UC1 ne s'inscrit pas dans les objectifs du SCOT ni dans les principes de la Loi Climat et Résilience . Il est proposé de limiter cette réduction aux seules zones UC situées en territoires de « développement mesuré », ou bien de renforcer le CES dans certains secteurs plus appropriés de la commune.

- la réduction de la zone AU0 Eco doit être mieux explicité en termes de possibilité d'accueil d'emplois vis-à-vis des autres zones économiques ouvertes ou fermées.

#### 11. **Avis de Réseau 31- Service public de l'eau et de l'assainissement de Haute-Garonne - en date du 11 juin 2024**

Dans le cadre du transfert de compétence relatif à l'assainissement non collectif dont il est délégataire, Réseau 31 souhaite que des modifications soient faites au niveau de la rédaction du règlement écrit concernant les conditions d'autorisation d'un assainissement non collectif.

#### 12 . **Avis de la Communauté d'agglomération Le Muretain Agglo en date du 25 juin 2024**

EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, Politique de la Ville, Développement économique.

Avis favorable.

### **A-III - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **A-III-1- Analyse comptable des observations du public**

52 observations écrites ont été émises par le public, réparties de la façon suivante :

- 8 observations ont été inscrites directement sur le registre papier
- 8 courriers ont été soit remis au commissaire enquêteur lors d'une permanence tenue en mairie soit remis à l'accueil de la mairie. Tous ont été annexés au registre.
- 19 observations ont été déposées par courrier électronique via l'adresse mail indiquée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête (enq.publique@mairie-seysses.fr)
- 17 observations ont été transmises via le formulaire électronique ( [https://www.mairie-seysses .fr](https://www.mairie-seysses.fr) )

Aucune observation n'a été transmise par voie postale.

Parmi les 52 observations, 2 d'entre elles ont été présentées deux fois (une fois par courrier, une seconde fois par mail), ce qui conduit à un total, en soustrayant les 2 doublons, de **50 observations.**

#### **La répartition des contributeurs :**

Les 50 observations émanent pour :

- **45 d'entre elles de particuliers**, habitants de Seysses dont parmi eux de nombreux riverains de la rue Cazeneuve ou des rues avoisinantes
- **2 d'entre elles émanent de promoteurs immobiliers**
  - Promologis et Saint-Agne Immobilier
  - Patrimoine SA Languedocienne
- **2 d'entre elles d'associations :**
  - Association SEYSSSES ENVIRONNEMENT,
  - Association 2R2G (Riverains de la Rue du Général de Gaulle)
- **1 d'entre elles d'institutions publiques :**
  - Service de la Mairie de SAINT-LYS

La liste des personnes s'étant exprimées durant l'enquête figure en annexe.

### A-III-2- Analyse synthétique des observations du public

Les observations étant nombreuses et ayant souvent trait aux mêmes sujets, nous les avons regroupées prioritairement par thèmes pour les analyser.

Une grande majorité des observations formulées par le public concerne le projet urbain du **secteur Cazeneuve** et la mise en place d'une OAP dans cette zone.

Outre l'OAP de Cazeneuve, les principaux autres thèmes ou points abordés sont les suivants :

- l'OAP de SEGLA
- les emplacements réservés : E.R n° 11, 12, 15, 16, 17 et 18
- la réduction de la zone U Public
- l'adaptation du règlement de la zone AU Eco2
- des demandes d'adaptations du règlement écrit ou de certaines OAP
- la modification des règles concernant les clôtures
- l'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public.
- la zone de Sacareau.

*P.S : Les réponses apportées par la commune sont reportées en caractères italiques et en rouge.*

#### 1-Thème 1 : L'OAP du secteur de Cazeneuve

Les personnes s'étant exprimées – pour la plupart riverains ou habitants proches du secteur concerné – se sont déclarées être opposées à l'OAP de Cazeneuve pour différentes raisons qui sont détaillées ci-après. De nombreuses questions également ont été posées et sont récapitulées dans la synthèse des observations du public

Les principales raisons, souvent cumulées, de l'opposition à ce projet sont les suivantes :

#### **1-1-l'impact du projet vis-à-vis de conditions de circulation déjà difficiles**

Les rues du centre ancien étant pour la plupart étroites et à sens unique beaucoup estiment qu'elles ne sont pas dimensionnées pour permettre d'accueillir les 70 logements supplémentaires prévus (représentant 140 véhicules environ). Ils expliquent que la circulation dans la rue Cazeneuve est actuellement souvent saturée, bloquée par des bouchons causés par l'afflux de véhicules aux heures de pointe conjugué au ralentissement lié au feu tricolore en bout de rue, mais également du fait qu'il s'agit d'une voie de transit importante au niveau communal.

La plupart des observations font état, du fait de cette circulation, de conditions de sécurité difficiles pour les piétons et les cycles dont beaucoup sont des enfants (école et collège proches). Ces difficultés de circulation se trouveraient inévitablement accrues avec l'afflux de véhicules supplémentaires lié au projet et l'étroitesse des trottoirs et de la voie.

#### *Réponse de la Commune :*

*La collectivité entend les inquiétudes des habitants, pour autant, le secteur Cazeneuve est situé en zone constructible et est couvert par un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui prendra fin en février 2025. La collectivité souhaite ainsi encadrer le devenir de ce secteur en donnant des grandes orientations d'aménagement, notamment en encadrant le nombre de logements prévus.*

*La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.*

#### Analyse du commissaire enquêteur :

On ne peut qu'admettre que l'urbanisation de ce secteur risque d'impacter les conditions de circulation, d'autant que ce secteur ne sera desservi, selon le schéma de desserte de l'OAP, que par la rue Cazeneuve,

rue étroite et à sens unique du centre-bourg. Pour autant, ce secteur situé au centre de la commune, proche du noyau historique, des commerces et des équipements communaux, notamment des écoles est voué légitimement à être urbanisé et représente un enjeu stratégique de développement de la commune.

### 1-1-la hauteur des bâtiments prévus

Une opposition du public à une hauteur autorisée à R+2 est ressortie de la quasi-totalité des observations relatives à l'OAP de Cazeneuve.

Les observations le plus souvent formulées sont les suivantes :

- « la hauteur maximale des bâtiments compris dans le périmètre de protection des 500m autour de l'église ne devrait pas dépasser le R+1 »
- « la hauteur R+2 est interdite dans le périmètre des 500m »
- « les bâtiments projetés doivent rester dans les gabarits des maisons et bâtiments situés dans le centre historique, à proximité »

La société Patrimoine a demandé que la hauteur maximale autorisée pour les toitures terrasses soit de 9,50m (au lieu de 9.00m)

Il a été demandé également des clarifications au niveau des hauteurs maximales autorisées dans le règlement graphique de détail et le règlement écrit.

#### *Réponse de la Commune :*

*La collectivité, suite à l'enquête publique et à la réunion publique dédiée à ce secteur, entend les inquiétudes des habitants et souhaite diminuer la hauteur en la maintenant en R+1.*

*Dans tous les cas, concernant le périmètre de protection, le projet sera soumis à un avis conforme de l'ABF.*

#### Analyse du commissaire enquêteur :

Nous avons noté qu'à la suite des inquiétudes formulées par le public durant l'enquête, la Municipalité souhaite diminuer la hauteur maximale fixée à R+2 et la ramener à R+1.

Le choix de limiter la hauteur à R+1 paraît plus cohérent avec le règlement des zones mitoyennes à savoir :

- pour la zone UA (centre ancien) dans laquelle la hauteur maximale des constructions est de 7,5 m ,sans dépasser R+1
- pour la zone UB (extension du centre ancien) dans laquelle la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est de 6 m. et sans dépasser R+1

Cette hauteur maximale de R+1 devrait permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions aux gabarits des constructions existantes du centre ancien et contribuer à conserver son unité architecturale.

### 1-2- le nombre de logements prévus

Le nombre de logements prévus est souvent jugé trop important au vu du contexte :

- au vu des difficultés de circulation actuelle : la rue Cazeneuve sur laquelle devrait s'opérer les accès (entrée et sortie) des flux de véhicules générés par les logements créés est une rue étroite à sens unique, se terminant par un feu tricolore et cette rue est déjà à l'heure actuelle saturée
- les trottoirs sont de faible largeur et ne permettent pas aux piétons et aux écoliers (école proche) de marcher en sécurité, ce qui est aggravé par la présence de trottoirnettes et de deux roues
- les nuisances induites par la création de logements (nuisances sonores, visuelles, conflit de voisinage, ...)

Le propriétaire d'une partie des terrains compris dans l'OAP (obs. n°46) estime en revanche que le nombre de logements projetés sur sa propriété est faible par rapport à celui projeté sur les autres parcelles comprises dans le périmètre du projet et au vu de la superficie de son terrain.

**Réponse de la Commune :**

65 logements environ seront attendus sur cette partie de l'OAP tout en restant compatible avec les attendus du SCoT et de la DDT. Également, suite aux remarques des habitants, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera indiquée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Si l'inquiétude formulée par le public, en particulier de nombreux riverains, sur le nombre de logements prévus est compréhensible, il correspond pourtant aux densités préconisées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine, à savoir 35 logements par hectare pour ce secteur de la commune classé au niveau du SCOT en « Ville intense ».

Le SCOT préconise d'y construire principalement les nouveaux logements, prioritairement dans les espaces urbains existants, ce qui correspond aux critères de ce secteur.

**Concernant les logements sociaux**

-la mixité sociale est estimée par certains comme étant insuffisante, la répartition des logements sociaux au sein de l'OAP mal équilibrée, ou trop concentrée dans une même opération

-la part de logements sociaux au sein de l'OAP apparaît souvent comme trop importante

**Réponse de la Commune :**

L'OAP sera remaniée afin de laisser plus de place au projet (les bâtiments ne seront plus ciblés précisément). Pour information, PATRIMOINE est un bailleur social qui réalise par définition du logement social, et est propriétaire d'une parcelle intégrée à l'OAP.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le projet doit en effet veiller à une mixité sociale sur l'ensemble de l'OAP et à une plus large échelle à l'ensemble de la ville.

En ce sens, nous avons relevé que le projet de PLU étend la servitude de mixité sociale à la zone UC1 en ce qui concerne les opérations d'habitat de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1-3-le schéma d'aménagement de l'OAP****Observations du public :**

-la densité est souvent estimée trop importante

-le projet prévoit des bâtiments en R+1/+2 à proximité des limites séparatives mitoyennes. Beaucoup estiment qu'il serait préférable de les implanter à distance de ces limites séparatives. Cette proximité quasi immédiate avec les maisons mitoyennes risque d'amplifier les nuisances visuelles et de voisinage. Les voisins directement concernés ont exprimé leur opposition au projet.

-la grande proximité des futurs bâtiments R+1/+2 entre eux

-l'absence ou l'insuffisance de prise en compte de l'environnement immédiat (maisons, voirie, espaces verts,)

-le manque d'explications sur les choix qui ont présidé à l'orientation et aux dimensions des bâtiments,

-l'insuffisance d'espaces verts, « une bétonisation excessive »

-l'absence d'indication des cheminements piétons/cycles à l'intérieur de l'emprise de l'OAP et leur éventuelle



jonction avec le quartier,

-le manque d'unité /de cohérence dans le projet, de part et d'autre du Binos

***Réponse de la Commune :***

*La densité brute de l'OAP est de 33lgt/ha (en intégrant les constructions existantes). Le SCOT indique une densité à respecter de 35 lgt/ha.*

*Lors de la création de cet OAP, 3 contraintes se sont imposées à savoir :*

- Un recul du BINOS de 15m*
- La protection et la mise en valeur de la grange et du pigeonnier qui sera ajoutée au schéma de l'OAP*
- L'intégration d'espaces verts/publics indiqués sur l'OAP (voir OAP), le règlement écrit demande notamment un taux de 10% minimum d'espaces verts.*

*Comme déjà indiqué, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera précisée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.*

*Une OAP doit donner des orientations de principes sans rentrer dans le détail pour qu'une souplesse soit donnée au porteur de projet.*

*Afin de relier les projets de constructions de part et d'autre du Binos, un cheminement doux a été demandé par le biais d'une passerelle afin de relier les 2 entités. Le cheminement indiqué au Nord sera quant à lui supprimé n'ayant pas de réalité dans le projet.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le schéma d'organisation de l'OAP doit en effet prendre en compte, comme le rappelle la commune, un grand nombre de contraintes existantes tant urbanistiques qu'environnementales.

La prise en compte des constructions existantes implantées sur les parcelles limitrophes devrait être améliorée avec une mise à distance plus appropriée au contexte urbain.

Malgré l'objectif affiché de « *permettre le maillage du nouveau quartier avec le tissu urbain environnant, notamment le bourg mais également au-delà du ruisseau du Binos* », la traduction au niveau du schéma reste peu lisible, notamment dans sa partie Nord où aucun accès ni voie de desserte n'est indiqué.

Nous avons noté lors de la visite sur le terrain que le chemin du Préjugé est une voie en impasse.

**1-4-le stationnement**

**Observations du public :**

Pour beaucoup, l'espace dédié au stationnement (en orange sur le schéma) ne semble pas suffisant au vu du nombre de logements prévus, ce qui risquerait d'avoir des conséquences sur les possibilités de stationnement dans les rues adjacentes, qui sont à cet égard souvent saturées.

***Réponse de la Commune :***

*Le règlement écrit (ci-dessous) appliquera un rapport de conformité avec le projet.*

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	Confère la réglementation en vigueur
	Hébergement personnes âgées	
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération

Analyse du commissaire enquêteur :

La réponse de la Collectivité n'apporte pas de précisions sur l'espace dédié au stationnement. La rédaction du règlement du PLU reste peu claire quant aux ensembles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### 1.5 -Les éléments de bâti remarquables du patrimoine

De nombreuses personnes ont relevé que les éléments répertoriés dans le PLU comme « patrimoine bâti à protéger » ne figurent pas dans le schéma d'aménagement de l'OAP ni dans la note de présentation.

*Réponse de la Commune :*

*La commune complètera les documents pour y faire figurer ces éléments.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous avons pris acte que les documents de l'OAP seront complétés pour que le patrimoine bâti à protéger y soit indiqué (bâti référencé n°46 « Pigeonnier »). La notice explicative devrait également être complétée pour préciser dans quelles mesures cet élément patrimonial doit être pris en compte et mis en valeur dans les perspectives d'aménagement du secteur.

### 1-6-les nuisances : sonores, visuelles, de voisinage

Nuisances liées à la trop grande proximité des bâtiments vis-à-vis des maisons mitoyennes, ainsi qu'à l'orientation des bâtiments

*Réponse de la Commune :*

*L'OAP ne permet pas de régler la nuisance vis-à-vis des maisons déjà existantes. Un travail de recherche de l'implantation et des vis-à-vis sera travaillé avec le porteur de projet.*

*Pour rappel, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera notamment indiquée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Les précisions qui seront apportées dans le schéma d'aménagement au niveau des reculs à respecter entre les nouvelles constructions et les constructions existantes situées en limite séparatives devraient permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement.

### 1-7-Impact sur la valeur vénale Dépréciation de la valeur du patrimoine

Une crainte de perte de valeur vénale des propriétés est exprimée par certains riverains.

*Réponse de la Commune :*

*Les parcelles sont situées en zone constructible du PLU en vigueur car elles sont intégrées au tissu urbain, il ne peut donc pas y être garantie une stabilité des constructions existantes avoisinantes.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Les craintes exprimées par les propriétaires riverains peuvent paraître légitimes. Toutefois la transformation de ce secteur est cohérente avec l'évolution de la ville et les impératifs de densification.

### 1-8- le manque de concertation

Beaucoup estiment ne pas avoir été suffisamment informés et consultés en amont du projet. Beaucoup s'attendaient à un projet de résidences pour personnes âgées et à la création d'une crèche qui leur apparaissent mieux adaptés aux contraintes du site. Ils sont opposés à un programme exclusif de logements.

*Réponse de la Commune :*

*Le projet de résidences pour personnes âgées n'est pas réalisable car il était demandé un minimum de 80 unités, ce qui n'est pas réalisable ici. Concernant la crèche, le projet n'est pas adapté au lieu au vu des problèmes de circulation et de stationnement du secteur déjà évoqués.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Le mécontentement exprimé par le public est légitime du fait de l'absence d'informations sur le changement de programme précédemment annoncé par la Municipalité auprès des habitants, notamment dans les Conseils de quartier.

## 2-L'OAP de SEGLA

-Plusieurs personnes s'opposent à la destruction d'arbres et de haies existantes et demandent leur préservation et leur intégration au projet

*Réponse de la Commune :*

*L'OAP prévoit l'épaississement de la trame végétale existante et donc son maintien. La haie existante située sur la partie Nord/Est est identifiée en tant que « haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables à protéger et à renforcer »*

*Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

On peut constater que le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit en périphérie de la phase 1 un « **épaississement de la trame végétale existante** ».

La haie existante située sur la limite Nord Est qui bénéficie dans le PLU d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'est selon nous pas suffisamment prise en compte et le recul des nouvelles constructions ne semble permettre ni le maintien ni l'accroissement de cette trame végétale.

Nous recommandons que l'implantation des constructions prenne en compte cette contrainte en prévoyant des marges suffisantes le long des limites de propriété pour permettre ce futur accroissement de la végétation.

-Concernant la résidence sénior, une demande de modification du règlement du stationnement a été formulée par un particulier en vue de réduire le nombre de places à 1 place pour 65m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les locaux à destination de « logements » ou « d'hébergement » - et non pas 1 place pour 60m<sup>2</sup> de S.P

***Réponse de la Commune :***

*Il est indiqué dans le règlement écrit en page 26 que pour le stationnement des hébergements personnes âgées c'est la réglementation en vigueur qui s'applique.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le renvoi dans le règlement du PLU à la réglementation en vigueur pour les constructions d'hébergement pour personnes âgées manque de clarté dès lors que ladite réglementation ouvre la possibilité au règlement des PLU de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Concernant la demande relative aux règles de stationnement pour les logements seniors à laquelle la commune ne répond pas, nous pensons qu'elle pourrait être assoupli.

-concernant le schéma d'aménagement de l'OAP, une modification de l'emplacement des deux « liaisons douces » prévues en direction de la Route Départementale 15 est demandée ainsi que la réduction à une seule liaison douce qui serait localisée entre l'équipement médico-social et les logements sociaux (obs. n° 45)

***Réponse de la Commune :***

*Une seule liaison piétonne sera mise en place sur l'OAP SEGLA permettant de donner directement sur la route de Muret, en face du passage piéton existant (au niveau du rond-point). L'OAP sera modifiée en ce sens.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Etant donné le nombre de logements attendus dans ce secteur (près de 180 logements) – dont une grande partie réservée aux seniors – et sa position relativement enclavée, les deux cheminements piétonniers prévus dans l'OAP ont selon nous toute leur pertinence en permettant et facilitant la liaison de ce secteur avec l'environnement immédiat (commerces, école, transports en commun.).

-concernant les dispositions communes du règlement du PLU, il est demandé de modifier la règle relative à la largeur des voies afin de préciser que les voies à double-sens en impasse desservant

moins de 10 logements pourront satisfaire aux conditions suivantes :

-une emprise de 5,5 mètres minimum avec une bande circulaire de 2,50 m. et une bande piétonne de 1,5 m. de part et d'autre.

Ces dispositions permettraient selon le demandeur, de réduire la place de la voiture et agrandir les jardins (obs. n° 45).

**Réponse de la Commune :**

*Le règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, tous les cas d'impasse desservant moins de 10 logements seraient concernés par cette modification. La commune ne souhaite pas modifier ce point.*

Analyse du commissaire enquêteur :

La modification de la règle relative aux largeurs de voies visant à réduire la bande circulaire à 2,50m seulement ne paraît pas en effet souhaitable car estimée être insuffisante pour une circulation à double-sens.

- « L'épaississement de la trame végétale », imposé dans le schéma d'aménagement de l'OAP, entre les logements individuels projetés et la zone d'activités du SEGLA2 sera-t-il suffisant pour gérer la jonction entre les deux zones ? Comment les services instructeurs pourront-ils contrôler le terme « épaississement de la trame verte » ? (Obs. n° 3).

**Réponse de la Commune :**

*Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants. Un décalage subsiste entre la vue aérienne utilisée et le cadastre, l'OAP sera modifiée en conséquence.*

Analyse du commissaire enquêteur :

On constate en effet un décalage important entre l'épaississement de la trame végétale existante souhaité par la commune et l'absence de marges de recul des constructions pour en permettre la réalisation.

- Demande de précisions sur certains termes mentionnés dans la légende du schéma de l'OAP : qu'est-il entendu par « logements de type individuels continus », « logements intermédiaires », de quelle typologie de logements s'agit-il ? (Obs. n° 3).

**Réponse de la Commune :**

*Des précisions pourront être intégrées dans l'OAP pour donner à voir sur les attendues de la collectivité. Le logement individuel de type continu correspond au modèle de la maison de ville mitoyenne. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte des précisions apportées par la commune qu'il conviendra d'intégrer dans le descriptif de l'OAP.

-Les équipements d'assainissement communal sont-ils en capacité pour accueillir ces futurs logements ?

**Réponse de la Commune :**

*Oui, le SIVOM SAGE a conditionné les réseaux pour cette opération.*

Analyse du commissaire enquêteur :  
Nous prenons acte de la réponse de la commune.

- Le schéma de circulation

Certaines personnes contestent la voie routière qui serait à créer, selon le schéma d'organisation de l'OAP, vers la rue Boltar – voie qualifiée de « liaison obligatoire ».

La création de cette voie conduirait à traverser des jardins et des parties boisées du site et porterait atteinte à l'environnement. Sa construction entrainerait l'abattage d'arbres situés en bordure d'un chemin privé, et aurait des conséquences écologiques sur la faune notamment.

L'impact environnemental lié à la création de cette voie n'est selon eux pas justifié dans la mesure où le secteur dispose déjà d'une autre voie d'accès.

Un propriétaire concerné estime que l'utilité publique de la création de cette voie n'est pas démontrée et invoque une atteinte au droit de propriété (crainte d'une expropriation)

Il serait selon lui préférable que le schéma d'organisation de la voirie prévoit l'entrée/sortie de l'OAP uniquement en direction de la zone d'activités Ségla, et ne communique pas avec le centre-ville via la rue Boltar. Ceci permettrait de ne pas augmenter la circulation routière, déjà saturée en direction du centre-ville, qui se trouverait accrue par l'urbanisation projetée de ce secteur.

**Réponse de la Commune :**

*Une OAP a pour but de donner à voir les attendus de la collectivité sur un secteur prédéfini en donnant des orientations d'aménagement. Pour autant, le propriétaire reste maître de son droit de propriété.*

*Un échange en ce sens avait également été réalisé avec CD31 dans le but de fluidifier la circulation sur ce secteur. Dans tous les cas, le PLU n'a pas vocation à traiter du schéma de circulation communal.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Le schéma de circulation proposé dans l'OAP paraît cohérent. La proposition du public de supprimer la voie vers la rue Boltar et ne conserver qu'un seul accès depuis la zone d'activité de Ségla aurait pour inconvénient d'isoler ce secteur du reste de la ville. Même si la sortie vers la rue Boltar risque d'accroître les problèmes de circulation vers le centre-ville, nous pensons qu'il est préférable de la maintenir.

### **3-La réduction de la zone « U public »**

-Le zonage « Upublic » sur la parcelle située à proximité d'établissements scolaires devrait selon certains être conservé en zonage « Upublic » étant donné l'accroissement important de population attendu sur la commune et les futurs besoins en équipements publics associés à cet accroissement. (obs.n°42)

**Réponse de la Commune :**

*Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit. Des cheminements ainsi que des stationnements permettent déjà d'accéder aux équipements publics.*

-L'emplacement stratégique de cette parcelle devrait conduire à ce qu'il reste voué à l'implantation d'un équipement public.

**Réponse de la Commune :**

*Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit.*

-Cette parcelle est utilisée à l'heure actuelle pour pallier de façon précaire au manque de stationnement autour des établissements scolaires attenants. L'urbanisation de cette parcelle devra être accompagnée de la création de places de stationnement pour pallier à ce manque de places. (Obs. n°7)

**Réponse de la Commune :**

*Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit. Des cheminements ainsi que des stationnements permettent déjà d'accéder aux équipements publics.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Cette parcelle est actuellement classée en zone « U public », zone destinée à recevoir les principaux équipements structurants de la commune (équipements d'intérêt collectif et services publics). La commune prévoit de modifier le zonage de cette parcelle et de la classer en zone UBa (zone urbaine à vocation mixte, à dominante d'habitat), les équipements publics étant achevés et la commune affichant la volonté de permettre la réalisation d'un projet plus mixte.

En l'absence de besoins d'équipements publics supplémentaires dans ce secteur évalué par la commune, la modification de zonage paraît cohérente.

Concernant l'observation du public faisant état de stationnements insuffisants aux abords des établissements scolaires, et signalant que cette parcelle est actuellement utilisée comme stationnement sauvage pour pallier temporairement à ce problème, l'opportunité de la maîtrise foncière de cette parcelle par la commune pourrait être l'occasion d'une réflexion à mener sur les stationnements autour de ces équipements publics.

#### **4-Adaptation du règlement de la zone AU Eco2**

Demande relative aux règles de stationnement dans la zone AU Eco2 (« zone à urbaniser AU Eco2 ouverte à vocation économique »):

Une demande a été formulée en vue de réduire les exigences en matière de stationnement pour les locaux de commerces (qui est actuellement d'une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher). Cette demande est formulée en vue d'un projet de complexe sportif privé de padel dans la zone AU Eco2.

**Réponse de la Commune :**

*Un projet de terrains de padel est prévu, mais les règles de notre PLU en termes de stationnement est trop important au vu du nombre de participants si tous les terrains sont occupés en même temps. La règle sera modifiée uniquement concernant les activités de services afin de permettre l'adaptation du nombre de stationnement en fonction du projet.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Dans la présente procédure, le règlement écrit de la zone AU Eco2 (« zone destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux ») est prévu d'être modifié pour y autoriser les équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases).

Les règles de stationnement relatives aux activités de service dans la zone AU Eco 2 ne faisant pas partie des points concernés par la présente procédure de modification du PLU, elles n'ont pas ici objet à être modifiées. Elles pourront éventuellement entrer dans le cadre de la prochaine modification du PLU.

## 5-Le règlement écrit et graphique

Plusieurs questions concernant les dispositions générales du PLU ont été posées (commune de Saint-Lys) notamment concernant la primauté du règlement écrit sur le règlement graphique en vue de clarifier leur lecture. (Obs. n°3)

***Réponse de la Commune :***

*La commune prend en compte l'observation et supprimera le 4eme alinéa en page 13.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce 4eme alinéa en page 13 reprend textuellement l'énoncé de l'article R151-11 du code de l'urbanisme ; il s'applique donc même s'il n'est pas rappelé de façon expresse dans le règlement.

## 6-Les emplacements réservés

### **6.1- E.R n° 11 : « Epaissement de la frame verte du Binos »**

- Le propriétaire des parcelles n°41 et 488 demande que l'emprise de l'E.R n°11 ne débute qu'après le pont franchissant le ruisseau du Binos. Les parcelles 41 et 488 sont situées de part et d'autre du Binos. Il emprunte ce pont avec ses engins agricoles à l'intérieur de sa propriété et demande que l'emprise de l'emplacement réservé ne débute qu'après le pont afin de ne pas compromettre son activité agricole. (obs. n° 48).

***Réponse de la Commune :***

*La commune prend en compte l'observation et réduira légèrement l'ER 11 pour ne pas impacter l'accès au pont.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 de façon à ne pas y intégrer le pont situé entre les parcelles n°41 et 488.

-il a été relevé une incohérence entre l'emprise de l'E.R et le projet de passerelle au-dessus du Binos indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP. (obs.n°36)

***Réponse de la Collectivité***

*L'ER n°11 pourra être adapté, pour autant, la localisation précise de cette passerelle n'est pas connue.*



**Analyse du commissaire enquêteur :**

On constate en effet une incohérence entre le projet de passerelle au-dessus du Binos et la mise en place de l'emplacement réservé à « l'épaississement de la trame verte du Binos » le long du ruisseau, y compris à l'endroit de la future passerelle,

Même si la localisation précise de cette passerelle n'est pas encore définie à ce stade, l'emprise de l'emplacement réservé aura à être adaptée afin d'en permettre la réalisation.

-la passerelle serait positionnée dans la partie la plus remarquable sur le plan environnemental (coude du Binos) (obs.n°49)

***Réponse de la Collectivité***

*Il s'agit d'une passerelle à vocation piétonne permettant de relier les deux entités du projet. Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le ruisseau du Binos fait déjà l'objet dans le PLU actuel d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme indiqué sur le plan du règlement graphique : « *liaisons vertes type réseau vert à créer, à renforcer* ». Cette indication n'est en revanche pas reportée sur le plan du règlement graphique de détail. Le choix de l'emplacement de la passerelle devra prioritairement être fait en recherchant effectivement à réduire au maximum les impacts environnementaux.

- La qualité de la trame verte existante se révélerait selon un contributeur, assez faible, voire dégradée et il serait selon lui plus approprié d'envisager une « restauration » de cette trame verte plutôt qu'un « épaississement » (obs. n°36)

***Réponse de la Collectivité***

*Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée. La collectivité souhaite maintenir son emplacement réservé pour permettre l'épaississement de la trame végétale du Binos.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Nous prenons acte de la volonté de la Municipalité de maintenir la création de l'emplacement réservé. « épaississement de la trame végétale du Binos »

**6.2- E.R n° 12 : « Aménagement d'un accès vers la route de Cazeneuve »**

Le propriétaire foncier de la parcelle 485 (obs. n°48) sur laquelle est projeté l'E.R n°12 se déclare totalement opposé à la mise en place de cet E.R qui impacterait de façon majeure sa propriété familiale.

Cet E.R est positionné juste devant sa maison, traverse son jardin et impacterait également l'entrée de sa propriété, le passage servant d'accès à sa maison ainsi qu'un abri de jardin et un appentis attenant à ce dernier. Il se dit stupéfait devant ce projet d'E.R alors qu'une autorisation d'urbanisme vient de lui être accordée en mars 2024 pour une construction sur l'emprise même de cet E.R.

Il précise que cet E.R supprimerait un passage existant, indispensable à son activité agricole (accès engins agricoles)

Il dénonce l'absence de concertation et la non prise en compte des conséquences du projet subies par les propriétaires et riverains.

Selon lui cet E.R n'est pas nécessaire, l'emprise foncière concernée de l'OAP disposant d'une large façade sur rue (25m. environ) permettant la création d'une entrée-sortie du projet.

Certains estiment que l'organisation spatiale du schéma d'aménagement n'est pas cohérente ou irréaliste car subordonnée à la réalisation d'une voie sur une parcelle privée construite.

Plusieurs personnes estiment qu'il n'y a pas de nécessité à créer une voie. Cet emplacement réservé ne répond pas, selon eux, à une utilité publique mais à des intérêts privés.

#### Réponse de la Collectivité

*Cet emplacement réservé sera supprimé. La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue de Cazeneuve*

#### Analyse du commissaire enquêteur :

L'opposition formulée par les propriétaires de cette parcelle bâtie est compréhensible. Les craintes exprimées vis-à-vis des impacts engendrés sur leur propriété nous paraissent légitimes. Au regard de la promiscuité de l'emprise de l'emplacement réservé avec leur maison (moins de 10m.), de la perte d'une grande partie de leur jardin et de leur accès, on ne peut ignorer les préjudices subis.

Nous avons pris acte de la réponse de la Municipalité indiquant **la suppression de cet E.R.** Le schéma d'organisation de l'OAP devra en être modifié pour prendre en compte une entrée/sortie unique sur la rue Cazeneuve.

#### **6.3- E.R n° 15 : « Piste cyclable/piétonne »** – Chemin de Massonné

Le propriétaire des parcelles concernées par la mise en place de cet E.R indique que ces parcelles ont une vocation agricole. Il estime que l'artificialisation liée à la création de cette piste cyclable pourrait nuire au drainage du sol en limitant l'évacuation des eaux en direction du fossé. Il précise que ce fossé est le seul exutoire des eaux et signale que le chemin du Massonné a été à plusieurs reprises totalement inondé à la suite de forts cumuls de précipitations.

Il demande plus de détails techniques en amont de la réalisation de ce projet pour lequel il n'est, en l'état, pas favorable.

La modification du PLU prévoit la création des E.R n° 15 et 16 voués à des pistes cyclables , mais que la commune a décidé d'abandonner (réponse de la commune au PPA) . Cela aurait permis aux élèves de relier le quartier des Aujoulets au groupe scolaire.

Question du public : quelle alternative va être mise en place pour assurer en sécurité une liaison vélo entre le quartier des Aujoulets et le collège, notamment le long du chemin du Massonné ?

#### Réponse de la Collectivité

*L'ER 15 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.*

#### Analyse du commissaire enquêteur :

La Municipalité qui dans un premier temps envisageait la suppression des emplacements réservés n°15 à 18 destinées à des « pistes piétons/cycles » suite à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture lors de la consultation des PPA indique finalement dans sa réponse au PV de synthèse des observations du public, souhaiter les conserver, ayant à présent réalisé le plan de mobilités douces sur la commune (joint en annexe). Ces 4 emplacements réservés entrent dans le schéma général de ce plan.

La création de l'emplacement réservé n°15 « piste piétons/cycles » le long du chemin de Massoné semble justifié du fait de l'absence d'aménagement (présence de fossés de part et d'autre de la chaussée), de la fréquentation de cet axe de circulation et de la proximité d'équipements scolaires (collège et école élémentaire)

Concernant l'observation émise par le propriétaire des parcelles sur lesquelles se situe l'emplacement réservé n°15, et s'agissant de parcelles agricoles exploitées, les incidences sur le drainage de ces terres cultivées devront être étudiées préalablement ainsi que les éventuelles mesures nécessaires à mettre en œuvre pour y remédier.

#### **6.4 - E.R n° 16 : « Piste cyclable/piétonne »** ( obs.n°2)

Le propriétaire de l'assiette foncière du chemin situé entre la route de Saint-Lys et le chemin du Massoné signale qu'il s'agit d'une voie privé grevée de servitudes. Cette voie constitue l'accès de sa propriété jusqu'à la route.

Il indique ne pas être en mesure d'assumer la charge financière liée à l'entretien d'une telle infrastructure.

Il demande une concertation préalable avant toute prise de décision finale avec l'ensemble des parties concernées afin de parvenir à une solution adaptée à toutes les parties.

#### **Réponse de la Collectivité**

*L'ER 16 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Concernant l'opportunité de la création dans le PLU de l'emplacement réservé n°16 « piste piétons/cycles » entre la route de Saint Lys et le chemin de Massoné , celui-ci nous paraît justifié en l'absence à l'heure actuelle de liaisons entre ces voies et du fait que cette piste piétons/cycles s'inscrirait dans un maillage général permettant de relier le quartier des Aujoulets, éloigné du noyau urbain, au centre bourg.

Concernant l'observation émise par un des propriétaires de l'assiette foncière de cette future piste piétons/cycles s'inquiétant de la gestion de l'entretien de cette piste, elle n'est pas du ressort de la présente enquête publique.

#### **6.5 - E.R n° 17 : « Piste cyclable/piétonne »** - Route d'Ox

Il a été relevé des incohérences dans la mise en place projetée de cet E.R, du fait principalement du manque de liaisons envisagées avec les aménagements piétonniers existants. Ceci pourrait engendrer des problèmes de sécurité pour les futurs usagers.

#### **Réponse de la Collectivité**

*L'ER 17 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.*

Analyse du commissaire enquêteur :

La création de l'emplacement réservé n°17 « piste piétons/cycles » le long de la route d'Ox nous paraît être justifié en l'absence actuellement d'aménagements le long de cette voie. Cette piste se situe en continuité d'un trottoir mixte existant et devrait contribuer à améliorer la sécurité et favoriser les déplacements doux.

Concernant l'observation émise par le public au sujet de cet emplacement réservé, la commune devra veiller à assurer la connexion avec les aménagements piétonniers déjà existants, en évitant qu'il n'y ait d'interruptions de ce cheminement susceptibles d'engendrer des problèmes de sécurité pour ses usagers.

#### **6.6 - E.R n° 18 : « Piste cyclable/piétonne »** -

La justification de création de cet E.R fait défaut. Sa longueur relativement limitée (250m.) et l'absence de jonction avec un aménagement existant paraît incohérent et pourrait, selon ce

demadeur, poser un problème de sécurité pour ses usagers.

Réponse de la Collectivité

*L'ER 18 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.*

Analyse du commissaire enquêteur :

La création de l'emplacement réservé n°18 « piste piétons/cycles » paraît cohérente en permettant de raccorder les deux tronçons du chemin du petit Cartan (ou voie communale n°112) et de relier ainsi la route d'Ox au chemin de Gay en direction des établissements scolaires rue Marie Curie.

Ce cheminement apparaît en outre dans le plan communal de mobilités douces (« axe n°5 route d'Ox-chemin de Gay- collège, école et gymnase ») que la commune de Seysses entend promouvoir.

Concernant l'observation émise par le public, le manque de lisibilité (échelle très réduite) des documents tant sur le plan de zonage que dans la notice explicative (page 33) ne permet pas une lecture correcte des voies existantes et de leur connexion à cette future voie piétonne projetée

Nous recommandons que la lisibilité des documents relatifs aux emplacements réservés créés soit améliorée et présentée en relation avec le plan de mobilités douces de la commune.

7- Modification des règles concernant les clôtures

La zone UC comprenant un certain nombre de canaux, il est proposé de rajouter dans le règlement concernant l'implantation des clôtures, des conditions tenant au respect d'une distance minimale par rapport aux canaux, comme cela est le cas dans la zone UB

Réponse de la Collectivité

*La commune prend en compte la demande et fera la modification réglementaire en zone UC.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de cet ajustement du règlement.

8-L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public

Les réponses de la commune aux observations formulées par les différentes personnes publiques consultées n'ayant pas été présentées avant l'enquête publique, l'association 2R2G considère que l'information du public a été incomplète et erronée.

Réponse de la Collectivité

*La commune a respecté les règles d'informations au public exigées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement dans le cadre d'une modification de PLU.*

Analyse du commissaire enquêteur :

Les règles d'information du public ont bien été respectées par la commune. Le public a pu prendre connaissance des avis émis par les personnes publiques. Ces avis figuraient bien dans le dossier d'enquête.

Notre mission se limite à donner un avis sur la pertinence du projet soumis à enquête en fonction du dossier tel qu'il se présente à nous.

Concernant la prise compte des avis des PPA par le porteur de projet, rappelons par ailleurs que l'article L153-43 du code l'urbanisme dispose qu' « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, **éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

## 9- La zone de Sacareau

L'association Seysses Environnement signale que la zone de Sacareau où se situe le lac de la Piche fait l'objet depuis 2017 de remblaiements de matériaux dits « inertes » mais aussi d'autres sortes de déchets qui impacteraient fortement la faune et la flore et réduiraient progressivement la surface du lac. Elle reproche au PLU de prévoir l'accueil de déblais supplémentaires dans ce secteur en reclassant une partie de la zone AU0 en zone N.

### Analyse du commissaire enquêteur :

L'autorisation d'exploiter une installation de déchets inertes détenue par la société SABLIERES MALET ne concernant pas la présente enquête, nous n'analyserons pas ce point.

La modification du PLU prévoit le reclassement d'une partie de la zone AU0 Eco en zone N . Ce changement de zonage paraît cohérent avec la présence sur ce secteur d'une « *continuité écologique à maintenir* » identifiée dans le SCOT.

Le dossier indique que ce reclassement serait destiné à permettre potentiellement le stockage des terres extraites du chantier du métro toulousain. Cette destination nous paraît difficilement conciliable avec le maintien des fonctions naturelles et écologiques du corridor identifié dans le SCOT.

Nous avons noté en outre que la commune de Seysses prévoit, dans sa réponse aux observations du public, d'abandonner ce point de la modification du PLU.

A Toulouse, le 2 novembre 2024

Isabelle Zuili  
Commissaire Enquêteur

## **B – AVIS ET CONCLUSIONS**

**Enquête publique du 2 septembre 2024 au 1e octobre 2024**

Cette seconde partie « B- AVIS ET CONCLUSIONS » du rapport comporte l'avis du Commissaire-enquêteur sur le projet ainsi que ses conclusions motivées.

Elle fait suite à une première partie « A- RAPPORT D'ENQUETE» qui a relaté le déroulement de l'enquête et analysé les observations du public.

Ces deux parties du rapport étant indissociables mais devant l'objet d'une présentation séparée, et donc étant susceptibles d'être lues indépendamment, seront présentées brièvement en introduction un rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête avant la présentation des conclusions motivées et de l'avis et du commissaire enquêteur.

Ces conclusions s'appuient notamment sur l'analyse du dossier d'enquête, sur l'analyse des observations du public (voir partie A) et les réponses apportées par la commune de Seysses à ces observations (voir réponse au PV de synthèse) ainsi que sur les avis émis par les personnes publiques sur le projet.

# B – AVIS ET CONCLUSIONS

## B.I - RAPPEL DE L ENQUETE PUBLIQUE

### B.1.1- RAPPEL DE L'OBJET DE L ENQUETE

Cette enquête publique a pour objet la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSES.

Le PLU de Seysses a fait l'objet, depuis son élaboration en février 2010, de plusieurs évolutions : il a été révisé en février 2020, puis suivi d'une modification simplifiée en décembre 2020 et de deux modifications, l'une approuvée le 15 février 2022, la seconde le 9 février 2023.

### B.1.2- RESUME DU CADRE JURIDIQUE

Le projet de la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Seysses a été prescrit par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022 et arrêté par délibération du 14 septembre 2023. Un arrêté modificatif précisant les objectifs poursuivis a été pris le 16 janvier 2024.

La présente enquête publique, qui intervient dans le cadre de l'article L123-10 et L153-41 du code de l'Urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal en date du 25 juillet 2024. Elle intervient conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Seysses.

A l'issue de la procédure, le Conseil Municipal délibèrera sur le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des observations du public et des avis des personnes publiques consultées.

### B.1.3 - RAPPEL DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

La modification du PLU concerne à titre principal la suppression d'une servitude de « gel » de deux secteurs stratégiques de la commune, l'un représentant une superficie d'environ 2ha, situé secteur « Cazeneuve » à proximité immédiate du centre-bourg ancien de la commune , l'autre d'une superficie d'environ 4ha, situé non loin du centre dans le secteur de « Ségla » , en bordure d'un des axes principaux d'entrée de ville (D12) et mitoyen de la zone d'activités économiques » en cours d'urbanisation « Ségla 2 » . Chacun de ces deux secteurs fait l'objet dans le cadre de la modification du PLU, d'un projet d'aménagement d'ensemble à travers la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La modification du PLU concerne les points suivants :

- supprimer la servitude de « gel » de l'urbanisation 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 AU des terrains et l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU
- supprimer la servitude de « gel » de l'urbanisation 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 dans ce secteur d'une sous-zone spécifique (UBb) au sein de la zone urbaine (U) et l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU
- redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (E.R)

- modification du règlement écrit des zones UC et UD 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
- modifier le règlement de la zone AU Eco2 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 la l'église Saint Roch-Saint Blaise
- reclassement d'une partie de la zone AU0 Eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone N (Naturelle).

#### B.1.4 - RAPPEL DU DEROULEMENT DE L ENQUETE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 25 juillet 2024 pour une durée de 30 jours **du 2 septembre 2024 au 1e octobre 2024.**

Une réunion préalable pour définir les modalités de l'enquête a été organisée le 18 juin 2024 à la mairie de Seysses en présence de M. le Maire, du responsable du service urbanisme et du commissaire enquêteur (voir détail au paragraphe A.II.7 ci avant)

La publicité de l'enquête publique a été faite dans la presse, sur le site internet de la mairie et par voie d'affichages conformément au cadre réglementaire. Treize affiches ont été apposées sur la commune, à la mairie et sur les principaux lieux concernés par le projet de modification. Un affichage complémentaire a été fait à notre demande dans les secteurs de Cazeneuve et de Séгла, concernés par la mise en place d'OAP.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions.

Le dossier, dont la composition est détaillée dans la première partie du rapport, a été mis à la disposition du public en mairie de Seysses et sur le site internet de la mairie. Le dossier était conforme aux exigences réglementaires et était présenté de façon à en faciliter sa lecture. Les documents du dossier étaient clairs, lisibles et ont permis au public de s'informer pleinement du projet.

Les avis émis par les différentes personnes publiques (PPA) sur le projet arrêté étaient, conformément aux textes réglementaires, joints au dossier (voir paragraphe partie A Rapport) ainsi que la proposition de réponse de la commune à ces avis (avec précisé « au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique »). Les avis émis par les PPA étaient en majorité favorables, certains favorables avec des réserves et un d'entre eux (Préfet de la Haute-Garonne) défavorable au projet. Un résumé des avis des personnes publiques consultées figurent en partie A-Rapport.

Le dossier est resté à la disposition du public à la mairie de Seysses ainsi que sur le site internet de la mairie de Seysses pendant toute la durée de l'enquête.

Un registre a été mis à disposition à la mairie pendant cette durée pour recevoir les observations du public. Deux registres supplémentaires ont été ouverts pour permettre de recevoir toutes les observations.

Le public a eu également la possibilité d'émettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [enq.publique@mairie-seysses.fr](mailto:enq.publique@mairie-seysses.fr), et via le registre numérique à l'adresse : <https://www.mairie-seysses.fr> ainsi que par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Seysses.



Les registres ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.  
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur accompagnés des registres et documents annexés ont été transmis au maire de Seysses avec copie au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

#### **B.1.4 - RAPPEL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Pendant les 4 permanences tenues à la mairie de Seysses, vingt-cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pour exposer leurs observations ou, pour quelques-unes d'entre elles, simplement pour s'informer des points modifiés dans le PLU, sans souhaiter s'exprimer.

Le nombre d'observations émises par le public durant l'enquête est de 50 (2 doublons soit 52 au total) :

- 45 d'entre elles ont été émises par des particuliers, habitants de Seysses, et pour une grande partie riverains du quartier de Cazeneuve
- 2 d'entre elles, par des associations : l'Association 2R2G (Riverains de la Rue du Général de Gaulle) représentée par son avocat, et l'Association SEYSSSES ENVIRONNEMENT
- 2 d'entre elles de promoteurs immobiliers
- 1 du service de la mairie de Saint-Lys.

Les observations du public ont abordé fréquemment plusieurs thématiques différentes, souvent récurrentes notamment concernant l'OAP de Cazeneuve. Nous avons regroupé les observations suivant les thèmes suivants :

- L'OAP de Cazeneuve, qui a concerné les 3/4 des observations
- L'OAP de SEGLA
- Les emplacements réservés : E.R n° 11, 12, 15, 16, 17 et 18
- La réduction de la zone U public
- L'adaptation du règlement de la zone AU Eco2
- Des demandes d'adaptations du règlement écrit
- La modification des règles concernant les clôtures
- L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public
- La zone de Sacareau.

Nous les avons analysées dans la première partie A-Rapport.

A l'issue de l'enquête et conformément au cadre réglementaire, nous avons rencontré le 8 octobre 2024 Monsieur le maire de Seysses M. Bouteloup, accompagné des responsables du service Urbanisme de la mairie pour lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public, auquel il a répondu le 24 octobre 2024.

## **B.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **B.2.1- Sur le déroulement de l'enquête**

Les obligations réglementaires applicables à l'enquête publique ont bien été respectées, notamment :  
-l'accomplissement des mesures de publicité de l'enquête, à la fois par voie de presse, par affiches et sur le site internet de la commune

-le dossier soumis à enquête était conforme à l'article R123-11 du code de l'environnement. Les pièces composant le dossier ont été listées dans la partie A- rapport

- la mise à disposition du dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête, en mairie et sur le site internet de la commune
- la mise à disposition du dossier sur un poste informatique à l'accueil de la mairie
- l'ouverture d'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête
- la possibilité pour le public de s'exprimer sur le registre d'enquête disponible en mairie, et également par internet soit par mail soit via le registre dématérialisé et enfin par courrier postal
- la possibilité de prendre connaissance, sur le site internet de la mairie, des avis du public exprimés sur le registre et par voie dématérialisée
- la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences fixées à la mairie de Seysses pour lui présenter oralement ses observations
- la clôture des registres par le commissaire enquêteur
- la rencontre avec le responsable du projet M. le Maire de Seysses dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête pour lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public
- la réponse de la commune de Seysses au PV de Synthèse des observations du public dans les 15 jours qui ont suivi
- la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur avec les registres d'enquête et les documents annexés M. Le Maire de Seysses avec copie au Président du Tribunal Administratif.

## **B.2.2- Sur le projet de modification**

Nous allons à présent formuler un avis sur les différents points de la modification n°3 du PLU.

### ***1-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme consistant à « geler » l'urbanisation sur le secteur « SEGLA » afin de permettre un projet urbain avec l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)***

La suppression de la servitude de gel dans le secteur de Ségla, qui avait été mise en place dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, paraît cohérente avec la mise en place concomitante d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP Ségla) pour ce secteur. La suppression de la servitude traduit la volonté communale de poursuivre et achever l'urbanisation de ce secteur en veillant à maîtriser les formes urbaines et son insertion dans l'environnement proche.

La situation de ce secteur situé à la fois à l'entrée de la ville, en continuité d'une zone d'activités en cours d'urbanisation et à proximité du centre historique en fait un enjeu stratégique qui justifie selon nous la mise en place d'une OAP.

Au niveau du programme, nous avons noté :

- que la phase 1 (2024-2026) prévoit la création de 165 à 170 logements dont des logements locatifs sociaux, des logements locatifs et en accession de type individuels continus et des logements collectifs à destination des seniors ainsi qu'un nouvel équipement médico-social. Cette phase comprend également la création d'une voie d'accès vers la rue Boltar.
- que la phase 2 (à partir de 2027) prévoit la création de 14 à 16 logements sur des parcelles déjà bâties.

Cette programmation tant en termes de densité de logements que de mixité sociale semble compatible avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine avec une densité moyenne de 35,5 à 38 logement /hectare, la densité préconisée dans le SCOT pour ce secteur étant de 35 logements /hectare. Le SMEAT indique par ailleurs que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conforme au potentiel de développement urbain du SCOT.

Cette programmation de logements est compatible également avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Muretain Agglo qui a donné un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

Au niveau des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), la Chambre d'Agriculture a indiqué que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à prendre en compte dans l'analyse de la consommation d'espace. La commune n'a pas pu fournir malgré notre demande le bilan de consommation d'ENAF et a informé que le bilan 2021-2024 était en cours d'élaboration avec la communauté de communes Le Muretain Agglo, sans fournir d'autres informations.

Au niveau du schéma d'aménagement de l'OAP, nous avons noté :

-une desserte par la D15 via la zone d'activités économiques de Séгла et une sortie par une voie qui sera créée, débouchant sur la rue Boltar

-la création de 2 voies de liaisons douces (piétons et cycles) raccordées à une voie piétonne existante située le long de RD12 qui vont permettre de relier ce nouveau secteur et le reste du quartier

Face au souhait de la commune, en réponse à une demande du public de supprimer une des deux voies de liaisons douces, **nous recommandons** étant donné le nombre élevé de logements attendu dans ce secteur ( près de 180 logements) – dont une grande partie réservée aux séniors – et sa position relativement enclavée **de conserver les 2 liaisons douces** . Nous pensons qu'il y a un intérêt à les maintenir pour permettre et faciliter la liaison de ce secteur avec l'environnement immédiat ( commerces, école, transports en commun ..) et conforter les liens avec le reste du quartier .

Le schéma de voirie proposé paraît cohérent. Même si une certaine crainte a été exprimée par le public quant à une potentielle augmentation de la circulation engendrée vers la rue Boltar, nous pensons que la voie prévue vers cette rue est nécessaire pour assurer la liaison de ce nouveau secteur avec le reste de la ville.

Concernant le traitement de la périphérie du secteur, l'épaississement de la trame verte existante prévue nécessiterait selon nous une mise à distance supplémentaire des constructions par rapport aux limites séparatives. Nous recommandons d'ajuster le schéma en préservant une marge de recul suffisante, notamment par rapport à la haie existante en limite Nord Est, identifiée en tant que « haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables à protéger et à renforcer » dans le PLU.

### **2-Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur le secteur « CAZENEUVE » avec l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La suppression de la servitude qui gelait le secteur Cazeneuve paraît cohérente, la Collectivité ayant aujourd'hui défini un projet fixant les grands principes d'aménagement de ce secteur à travers la mise en place d'une OAP.

La mise en place d'une OAP paraît cohérente au vu des enjeux stratégiques de ce secteur, situé à proximité immédiate du centre bourg historique et bénéficiant d'un cadre environnemental de qualité avec la présence du Binos. comme le précise la notice explicative et d'éléments de patrimoine bâti référencés au PLU (nous y revenons plus loin)

Concernant les objectifs fixés par la commune, le programme projeté va permettre une mixité sociale avec la construction de 70 logements dont 50 logements sociaux et une mixité de types d'habitat avec de l'habitat collectif intergénérationnel et de l'habitat individuel. On note toutefois une absence de mixité de fonctions urbaines, pourtant présentée comme un des objectifs du projet (équipements, services de proximité). La part relativement importante de logements sociaux va contribuer au respect des exigences législatives en matière de production de logements sociaux ( les logements sociaux représentaient 14,5% en 2023).

Si l'inquiétude formulée par le public, dont de nombreux riverains, sur le nombre estimé trop élevé de

logements est compréhensible, il correspond pourtant aux densités préconisées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine, à savoir 35 logements par hectare pour ce secteur de la commune classé au niveau du SCOT en « Ville intense ».

Le SCOT préconise de construire principalement les nouveaux logements dans les zones répertoriées en Ville intense et prioritairement dans les espaces urbains existants, ce qui correspond aux critères de ce secteur.

Concernant la hauteur projetée des bâtiments, nous avons noté que du fait des inquiétudes formulées par le public durant l'enquête, la municipalité souhaite **diminuer la hauteur maximale des bâtiments et la ramener d'une hauteur de R+1.**

Nous pensons qu'une hauteur de R+1 devrait permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions aux gabarits des constructions existantes du centre bourg et contribuer à conserver une unité architecturale, la hauteur dans les zones UA et UB mitoyennes étant également limitée à R+1.

Face aux inquiétudes de certains riverains d'une trop forte promiscuité des futures constructions et de potentielles nuisances de voisinage, la municipalité a indiqué prendre en compte ces observations du public par « *une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes* »

Les **éléments du patrimoine bâti** référencés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme présents dans le périmètre de l'OAP – qui ne sont mentionnés ni dans la notice explicative ni dans le plan de l'OAP, ni dans le règlement graphique de détail – doivent par ailleurs être pris en compte dans les orientations d'aménagement et être intégrés à la composition d'ensemble du projet.

Concernant l'objectif de **préservation des abords du ruisseau du Binos**, on peut relever que le projet de modification du PLU prévoit la création d'un emplacement réservé (E.R n°11 « Epaissement de la trame verte du Binos ») qui devrait permettre, en préservant la ripisylve, de renforcer la protection des abords de ce ruisseau, même si au demeurant ce ruisseau fait déjà l'objet dans le règlement graphique du PLU d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« *liaisons vertes à créer, à renforcer* ») et que ses abords sont classés en zone N Naturelle inconstructible.

Nous avons noté que la municipalité prévoit, suite à une observation du public, de réduire légèrement l'emprise de cet E.R pour ne pas impacter l'accès au pont situé entre les parcelles privatives n°41 et 488 .

La commune a indiqué que la localisation précise de la passerelle piétonne prévue au-dessus du Binos pour relier les deux entités de l'OAP n'est pas encore définie. Face aux inquiétudes du public sur de potentielles incidences de cette passerelle sur le milieu naturel, nous recommandons que son emplacement soit défini en recherchant à réduire au maximum les impacts environnementaux du ruisseau et de ses abords. La commune a précisé par ailleurs que l'emprise de l'emplacement réservé n°11 sera adaptée pour laisser place à la passerelle.

La création, sur le secteur de l'OAP, d'une zone UBa dotée notamment d'un coefficient d'emprise au sol plus important (40%) va permettre une densification plus élevée souhaitée par la municipalité et recommandée par les documents supra communaux.

### 3-Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (E.R)

Concernant les 2 emplacements réservés qui sont prévus d'être modifiés

- Réduction de E.R n° 2 « *Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir du Vieux Chemin Français* » :
- Prolongement de l'E.R n°10 « *Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'eau* »,

Ces modifications se limitant à une adaptation mineure de leur emprise n'appellent pas de remarque de notre part.

Concernant les huit emplacements réservés créés :

- Emplacement réservé n°11 « *Epaissement de la trame végétale du Binos* »

Comme vu ci-avant, nous donnons un avis favorable à la création à cet E.R, en ayant noté la légère réduction de son emprise qui sera opérée pour exclure l'accès au pont entre les parcelles n°44 et n° 488 ainsi que la future passerelle qui sera créée entre les 2 entités de l'OAP.

- Emplacement réservé n°12 « *Aménagement de l'accès vers la route de Cazeneuve* »

Nous avons pris acte de la réponse de la Municipalité de **la suppression de cet E.R.** Le schéma d'organisation de l'OAP devra en être modifié pour prendre en compte une entrée/sortie unique sur la rue Cazeneuve.

- Emplacement réservé n°13 « *Stationnements et aire de jeux* » 10 140m2

La localisation de cet emplacement réservé nous paraît cohérente étant donné sa mitoyenneté avec le groupe scolaire aujourd'hui en cours d'achèvement.

Cet emplacement réservé étant limitrophe à des parcelles cultivées en grande cultures, la Chambre d'Agriculture a préconisé la plantation de haies sur sa périphérie d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis des terres agricoles cultivées.

Nous donnons donc avis favorable en recommandant la plantation de haies d'une épaisseur conséquente en limite séparative des parcelles cultivées.

- Emplacement réservé n°14 « *Cheminement doux autour du Lac de la Piche* »

Cet emplacement réservé déjà évoqué dans l'OAP « Zone N et N-Loisirs de la Piche – liaisons modes doux » nous paraît justifié.

Avis favorable

- Emplacements réservés « *Piste piétons/cycles* » n°15, 16, 17 et 18

- La création des emplacements réservés n°15, 16, 17 et 18 situés en bordure de plusieurs axes de circulation nous semble justifiée du fait de l'absence d'aménagement des bas-côtés, de la proximité d'équipements scolaires et de la mise place d'un plan de mobilités douces sur l'ensemble de la commune.

#### 4-Modification du règlement écrit des zones UC et UD

La modification réglementaire des zones UC, UC1 et UD vise à réduire la constructibilité en abaissant le coefficient d'emprise au sol autorisé des nouvelles constructions.

Concernant la zone UD qui correspond à l'ancien hameau des Aujoulets, ce secteur situé à 4km du centre-ville forme presque une entité propre, et est constitué d'un habitat très diffus. Un abaissement du CES dans ce secteur nous paraît justifié étant donné son éloignement des autres parties urbanisées du centre-bourg et de son faible niveau d'équipement.

En outre le secteur des Aujoulets est bien identifié dans le PADD du PLU comme devant faire l'objet d'une protection de sa forme urbaine.

Concernant les zones UC et UC1, les coefficients d'emprise au sol y sont déjà relativement bas. Même si la commune souhaite par cette mesure, préserver les capacités de densification dans ces secteurs périphériques pour densifier prioritairement des projets plus proches du centre, notamment les secteurs de Segla et de Cazeneuve, nous pensons que l'abaissement général de la constructibilité des zones UC et UC1 n'est pas cohérent avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine, une partie des zones UC et UC1 étant située dans le territoire désigné en tant que « Ville intense » du SCOT, vouée à la densification urbaine.

Nous recommandons de limiter l'abaissement du coefficient d'emprise au sol des zones UC et UC1 uniquement dans les secteurs non compris dans les territoires de « Ville intense » du SCOT.

#### 5-Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1

L'instauration d'une servitude de mixité sociale pour les opérations d'habitat de plus de 400m2 de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 répond aux impératifs législatifs

de production de logements sociaux. L'instauration de cette servitude en zone UC1 paraît justifiée dans la mesure où elle va permettre de participer à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU (20% de logements sociaux), la commune disposant actuellement d'un taux de seulement 14,5% (en 2023). Nous donnons un avis favorable sur ce point.

### **6-Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone « U Public »**

La commune prévoit de modifier le zonage d'une partie de la zone U Public (zone à vocation exclusive d'équipements publics et d'intérêt collectif) et de la classer en zone UBa (zone urbaine à vocation mixte, à dominante d'habitat) .

En l'absence de besoins d'équipements publics supplémentaires dans ce secteur, la modification de zonage de cette parcelle paraît cohérente.

Concernant l'observation du public faisant état de stationnements insuffisants aux abords des établissements scolaires, et signalant que cette parcelle est actuellement utilisée comme stationnement sauvage pour pallier temporairement à ce problème, l'opportunité de la maîtrise foncière de cette parcelle par la commune pourrait être l'occasion d'une réflexion à mener sur les stationnements autour de ces équipements publics.

### **6-Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité**

#### Concernant les conditions et exigences de stationnement

Concernant le stationnement des habitations, la commune souhaite encadrer le stationnement destiné aux visiteurs, dans les lotissements et ensembles d'habitations, et ajouter quelques précisions dimensionnelles

S'agissant d'adaptations mineures du règlement, elles devraient permettre de mieux encadrer les dispositions réglementant le stationnement, et nous donnons donc un avis favorable sur ce point.

#### Concernant l'édification des clôtures

Les percements d'ouvertures imposés dans les clôtures en limite des zones agricoles et naturelles devraient favoriser le déplacement de la petite faune entre propriétés et réduire la fragmentation du territoire

#### Concernant la hauteur des annexes en zone UA

Une hauteur limitée à 3 mètres semble adaptée aux constructions d'annexes.

#### -Concernant les règles de distance des constructions

La modification du PLU prévoyant d'autoriser, pour les constructions existantes en zone UA, UB, UC et UD en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades, un dépassement de 30 cm vis-à-vis des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites latérales peut selon nous être admise dans la mesure où elle facilite la mise en œuvre de travaux d'isolation en façade et constitue une mesure pouvant contribuer à lutter contre les effets du changement climatique.

### **7- Modifier le règlement de la zone AU Eco2 pour autoriser les équipements sportifs**

Même si la zone AU Eco2 est vouée principalement à des activités économiques, nous constatons qu'il s'agit d'une zone dans laquelle sont autorisés divers équipements d'intérêt collectif et services publics (établissements d'enseignement, établissements recevant du public tels que salle polyvalente, maison de quartier, Des équipements sportifs de type communal ne paraissent pas incompatibles avec la destination de cette zone, nous donnons un avis favorable à cette modification.



### **8- Représenter sur le règlement graphique l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à l'église de St Roch-Sainte Blaise**

Le plan du règlement graphique va désormais indiquer la servitude de protection des Monuments Historiques (rayon de 500m) . Ce rayon n'est pas repris au niveau de la légende. Il conviendra de le compléter pour faciliter la lecture du plan de règlement graphique..

### **9-Reclassement de la zone AU0 éco au lieu-dit « Sacareau » en zone N naturelle**

Le reclassement d'une partie de la zone AU0 Eco (zone à urbaniser fermée à vocation économique) située au lieu-dit Sacareau en zone N (zone naturelle) paraît mieux adapté au maintien d'une « *continuité écologique à maintenir* » identifiée dans le SCOT . Ce classement en zone N devrait permettre un meilleur maintien du corridor écologique. Nous donnons donc un avis favorable à cette modification.

Le stockage des terres extraites du chantier de la ligne de métro, projetée à cet endroit nous semble en revanche difficilement conciliable avec le maintien des fonctions naturelles et écologiques du corridor identifié dans le SCOT.

En outre, nous avons noté que la commune envisageait, dans sa proposition de réponse aux avis des PPA, d'abandonner ce sujet.

## **B.III - ANALYSE BILANTIELLE**

Nous procédons ici à un bilan synthétique des aspects positifs et négatifs du projet de la 3<sup>e</sup> modification du PLU.

### **1- Les principaux aspects positifs du projet sont les suivants :**

- Le projet de modification du PLU va permettre la création d'environ 250 logements dont une grande partie de logements sociaux (70 logements environ) et de logements collectifs destinées aux séniors ainsi que d'un équipement médico-social .
- les OAP prévues dans les secteurs de Ségla et Cazeneuve prévoient un large panel de type de logements : logements collectifs, logements individuels superposés, maisons de ville mitoyennes, ..
- les principes édictés dans les OAP pour les réseaux de voiries devraient tant au niveau de leur gabarit que de leur forme participer à une qualité urbaine et paysagère de la commune
- les liaisons piétonnes prévues dans les OAP
- le projet améliore le réseau de voies piétons/cycles à travers la création de 4 nouveaux emplacements réservés
- le projet facilite la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique des bâtiments existants.

### **2 - Aspects négatifs :**

- les conséquences de la densification urbaine par rapport aux conditions de circulation et de stationnement, déjà souvent saturées
- la crainte des riverains vis-à-vis des inconvénients pouvant être induits par la construction de nouveaux logements, notamment dans le secteur Cazeneuve
- une mise en valeur insuffisante du patrimoine bâti

**Nous considérons que les aspects positifs du projet l'emportent sur les aspects négatifs.**

## **B-IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après étude du dossier d'enquête,

Après avoir pris connaissance pris acte de l'absence d'avis de l'Autorité Environnementale,

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques notamment la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, du SMEAT, de la Communauté de communes Le Muretain Agglo et la Préfecture de la Haute-Garonne

Après visite sur le terrain,

Après analyse des observations du public,

Après avoir rencontré le maire de la commune de Seysses et lui avoir remis une synthèse des observations du public

Après analyse des réponses de la commune de Seysses à la synthèse des observations du public,

Au vu de l'analyse bilantielle établie ci-avant,

Le projet de 3eme modification du PLU de la commune de Seysses nous amène aux conclusions suivantes :

La 3<sup>e</sup> modification du PLU va conduire à la suppression de la servitude de gel qui grevait jusqu'ici deux secteurs stratégiques de la commune (secteur Cazeneuve et Ségla) et la mise en place d'Orientations et d'Aménagement (OAP) afin de permettre à la municipalité la réalisation d'un projet d'aménagement global dans le but de mieux maîtriser l'évolution du foncier de ces deux secteurs stratégiques de la commune.

**Concernant le secteur de Cazeneuve**, les 70 logements prévus devraient contribuer au respect des objectifs fixés dans le Plan Local de Habitat défini par la Communauté de Communes du Muretain agglo et à la réduction du déficit de logements sociaux (parmi les 70 logements prévus, une cinquantaine seront des logements sociaux) de la commune (14.5% en 2023).

Si l'inquiétude formulée par le public, dont de nombreux riverains, sur le nombre estimé trop élevé de logements est compréhensible, il correspond pour autant aux densités préconisées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine, à savoir 35 logements par hectare pour ce secteur classé au niveau du SCOT en « Ville intense » destiné à une densification plus élevée en raison de sa situation et de son niveau d'équipements.

La Municipalité a pris en compte, de manière justifiée selon nous, certaines observations du public

-relatives à la hauteur prévue des futures constructions estimée trop élevée (R+2) qui sera réduite à R+1 maximum. Nous pensons qu'une hauteur de R+1 devrait permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions aux gabarits des constructions existantes du centre-bourg et contribuer à préserver une unité architecturale (compris dans le périmètre des monuments historiques), la hauteur dans les zones UA et UB.

-relatives à la distance des limites séparatives- estimée trop proches pour certains riverains - avec une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes.

-relative à l'accès prévu avec la mise en place de l'emplacement réservé n°12 , dont la réalisation restait hypothétique et aurait impacté fortement une propriété bâtie.

La préservation des abords du ruisseau du Binos a selon nous bien été prise en compte dans le schéma d'aménagement avec notamment la mise en place d'un emplacement réservé destiné à l'épaississement de la trame verte le long de ce cours d'eau ainsi que par une marge de retrait marquée des futures constructions vis-à-vis des berges. La passerelle piétonne prévue pour relier les deux parties du projet



devra être positionnée de façon à minimiser au maximum les impacts environnementaux.

La préservation du patrimoine bâti, pourtant référencé au PLU au titre de l'article L151- n'a en revanche pas été reportée au niveau de l'OAP et devra être indiquée et intégrée au projet d'ensemble.

A la suite du retrait par la Municipalité de l'emplacement réservé n°12 « *Aménagement d'un accès vers la rue Cazeneuve* » ( voir réponse de la commune au PV de synthèse des observations du public) initialement prévu, le schéma d'aménagement reste à rectifier au niveau de la voirie . Il reste également à compléter et définir le principe de voie et desserte pour la partie située de l'autre coté du Binos. Enfin, le maillage du nouveau quartier avec le tissu urbain environnant est posé comme objectif mais reste à définir, notamment au niveau des liaisons piétonnes que nous estimons insuffisantes.

**Concernant le secteur de Ségla**, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui y est proposée conduit à la création de 180 logements environ répartis en 2 phases avec une partie de logements sociaux, de logements destinés aux séniors et un équipement médico-social. Elle amène une diversité dans les formes d'habitat ( collectifs, semi collectifs et logements individuels groupées) et dans les formes urbaines.

Le schéma de voirie proposé paraît cohérent. Même si une certaine crainte a été exprimée par le public vis-à-vis du flux de circulation pouvant être enregistré au niveau de la rue Boltar par la création d'une voie, nous pensons que cette voie est nécessaire pour assurer la liaison de ce nouveau secteur avec le reste de la ville .

Les voies de liaisons douces (piétons et cycles) prévues, raccordées à une voie piétonne existante située le long de RD12 vont permettre de conforter les liaisons entre ce nouveau secteur et le reste du quartier ( commerces, écoles, transports en commun,...). A cet égard, nous recommandons de conserver les deux liaisons piétonnes prévues dans l'OAP.

Concernant le traitement de la périphérie du secteur, l'épaississement de la trame verte existante prévue nécessiterait selon nous une mise à distance des constructions par rapport aux limites séparatives. Nous recommandons d'ajuster le schéma en préservant une marge de recul suffisante, notamment vis-à-vis de la haie existante en limite Nord Est, identifiée en tant que « *haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables à protéger et à renforcer* » dans le PLU.

**Concernant la création des emplacements réservés,**

Les emplacements n°15 à 18 (pistes piétons cycles) nous paraissent justifiés en l'absence d'aménagements existants en bordure des axes de circulation concernés dont certains proches d'établissements scolaires.

La création de l'emplacement réservé n°15 le long du chemin du Massoné devra être étudiée pour s'assurer de l'absence d'incidences sur le drainage des terres cultivées limitrophes.

La création de l'emplacement n°13 « stationnements et aire de jeux » paraît cohérent avec la présence du groupe scolaire limitrophe mais devra être accompagnée d'une plantation de haies d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection et éviter tout conflit d'usage avec les terres cultivées limitrophes .

L'emplacement n°14 « Cheminement doux autour du lac de la Piche » reprend le cheminement doux déjà ébauché comme principe dans l'OAP « Zone N et N Loisirs- liaisons mode doux » et semble donc cohérent.

**Concernant la modification du règlement des zones UC et UD** visant à réduire légèrement le coefficient d'emprise au sol (CES), elle nous paraît être adaptée pour la zone UD ( quartier des Ajoulets) compte-tenu de son éloignement par rapport au centre et de sa morphologie . En revanche, cette réduction ne paraît pas cohérente pour la zone UC1 qui est située dans le périmètre de « ville intense » du SCOT donc vouée à une densification urbaine plus marquée. Nous recommandons donc de ne pas y réduire le le coefficient d'emprise au sol actuel, déjà relativement bas ( 15%) .

L'instauration d'une servitude de mixité sociale dans la zone UC1 pour les opérations d'habitat d'une certaine importance va permettre de contribuer à atteindre les objectifs de mixité sociale de façon mieux répartie sur l'ensemble du territoire communal.

**Le reclassement d'une partie de la zone U Public** en zone UBa paraît cohérent dans la mesure où les équipements publics sont achevés dans ce secteur et que la Municipalité n'évalue pas de besoins supplémentaires en équipements publics sur ce secteur qui justifierait le maintien en zone U Public.

Concernant les autres modifications du règlement, elles devraient permettre de contribuer à une amélioration de la prise en compte de préoccupations environnementales (isolation thermique des constructions existantes, transparence des clôtures en faveur de la petite faune,..) ou une meilleure concordance entre la destination des zones du PLU et l'évolution de la commune (zone AU Eco2, zone UBa, zone AU0 Eco). Nous y sommes donc favorable.

**En conséquence,**

**Ayant pris acte des modifications du projet suivantes, indiquées par la commune en réponse aux observations du public durant l'enquête :**

**-une seule entrée/sortie vers la rue Cazeneuve et la suppression de l'emplacement réservé n°12 « aménagement de l'accès vers la rue Cazeneuve »**

**-une diminution de la hauteur des constructions dans l'OAP Cazeneuve à R+1 ( et non plus R+2) ainsi qu' une mise à distance des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes afin de limiter les éventuels conflits de voisinage**

**-les « éléments du patrimoine bâti » référencés dans le PLU seront indiqués dans les documents de l'OAP de Cazeneuve**

**-une adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 pour ne pas impacter l'accès au pont entre les parcelles n°44 et 488**

nous donnons un **AVIS FAVORABLE** au projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU de Seysses

**assorti des recommandations suivantes :**

- Dans le schéma d'organisation de l'OAP de Séglà, imposer une mise à distance des futures constructions pour préserver la haie existante située en limite Nord-Est et identifiée en tant que « haies à protéger et à renforcer » dans le PLU
- Conserver les 2 liaisons piétonnes prévues dans le schéma d'organisation de l'OAP de Séglà
- Positionner la passerelle piétonne au-dessus du ruisseau du Binos de façon à minimiser les impacts environnementaux
- Ne pas réduire le coefficient d'emprise au sol dans les zones UC et UC1 comprises dans le territoire désigné en « ville intense » dans le SCOT.
- Pour la création de l'E.R n°15, s'assurer de l'absence d'incidences sur le drainage des terres cultivées limitrophes

A Toulouse, le 2 novembre 2024

Isabelle Zuili  
Commissaire Enquêteur

## **LISTE DES ANNEXES**

1. Arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 04/09/2012
2. Plan d'affichage de l'avis d'enquête
3. PV des observations du public et Réponse du responsable du projet ( en rouge)

## **ANNEXE 1**

**Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique**



DEPARTEMENT DE LA  
HAUTE-GARONNE 31600

REPUBLIQUE FRANCAISE

**VILLE DE SEYSSES**

ARRONDISSEMENT DE MURET

**ARRÊTÉ N° 2024-202**  
**PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE**  
**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire n°2023-288 en date du 14 septembre 2023 ayant prescrit la modification n°3 du PLU ;

Vu l'arrêté n°2024-25 du Maire en date du 16 janvier 2024 ayant redéfini les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;

Vu la décision N° E24000044/31 en date du 9 avril 2024 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Mme Isabelle ZULI en qualité de commissaire enquêteur et M. Christian BARTHOLOMOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Le Maire de Seysses,

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Seysses

Les principales caractéristiques de ce projet sont de :

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 Orientation d'Aménagement et de Programmation (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. Reclasser la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit «Sacareau» en zone A (agricole).

**Article 2.** La durée prévue de l'enquête publique est de 30 jours, du lundi 2 septembre 2024 9h00 au mardi 1<sup>er</sup> octobre 2024 17h30.

**Article 3.** Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants :

- Le Hall de la Mairie ;
- L'entrée de la Mairie au 8 Rue du Général de Gaulle ;
- L'Ecole Flora Tristan ;
- L'Ecole Paul Langevin ;
- Le Service Enfance et Jeunesse ;
- La salle des Fêtes de Seysses ;
- La zone d'activités SEGLA, croisement Rue Pierre-Georges LATECOERE et Rue Danièle CASANOVA ;
- L'entrée de la zone la Piche, au Rond-Point Route de Muret ;
- L'entrée du parking du cimetière de Seysses ;
- Parking vestiaires filles terrains de Foot de la Saudrune ;
- Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Route de Saint Lys ;
- Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Chemin de Couloume ;
- Chemin du Château d'Eau, au croisement avec le canal Cottés Goubard ;



Cet avis sera également publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 4.** A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification du PLU ;

**Article 5.**

Mme Isabelle ZULLI exerçant la profession d'architecte DPLG a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**Article 6.** Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, le dossier comprenant les informations environnementales, l'avis de l'autorité environnementale et la décision prise après un examen au cas par cas, ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant : <https://www.mairie-seysses.fr/>  
- en format papier à la mairie de Seysses aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de SEYSSSES :

- Les lundis et jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 ;
- Les mardis de 9h00 à 12h30 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Les mercredis de 9h00 à 12h30 ;
- Les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur deux postes informatiques, à la mairie de Seysses (horaires fournis ci-dessus) et à la médiathèque de Seysses, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les mardis de 14 heures à 18h00 ;
- Les mercredis et vendredi de 9 heures à 13h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- Les samedis de 9h00 à 13h00 ;

**Article 7.** Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mme la Commissaire enquêtrice - Mairie de Seysses 10 place de la Libération – 31600 SEYSSSES ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [enq.publique@mairie-seysses.fr](mailto:enq.publique@mairie-seysses.fr) ;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.mairie-seysses.fr/>

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : <https://www.mairie-seysses.fr/>

**Article 8.** Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Seysses située 10, Place de la Libération aux jours et heures suivants :

- Le lundi 2 septembre 2024 de 9h à 12h ;
- Le samedi 14 septembre 2024 de 9h à 12h ;
- Le mardi 24 septembre 2024 de 14h à 17h ;
- Le mardi 1 octobre 2024 de 15h à 18h.

**Article 9.** Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

**Article 10.** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Seysses le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

**Article 11.** Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant <https://www.mairie-seysses.fr/>
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

**Article 12.** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire ou du service urbanisme de la commune de SEYSSES aux coordonnées suivantes : [urbanisme@mairie-seysses.fr](mailto:urbanisme@mairie-seysses.fr) ou 05 62 11 64 65 ;

Fait à SEYSSES le 25/07/2024

Le Maire,  
Jérôme BOUTELOUP,





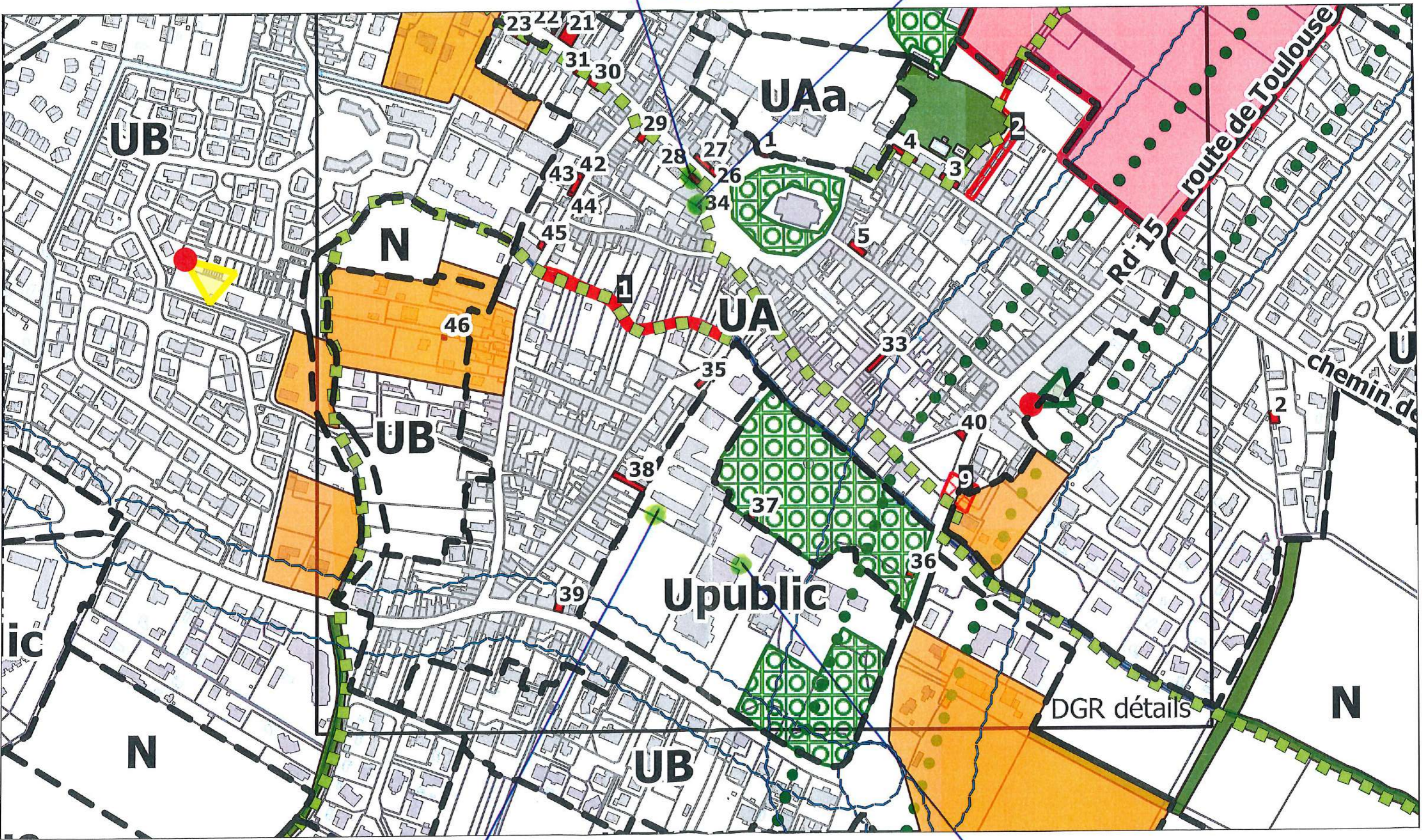
## **ANNEXE 2**

**Plan d'affichage de l'avis d'enquête publique**



Entrée Mainie  
n°8 Rue du Général de  
Gaulle

Hall de la Mairie



route de Toulouse

Rd 15

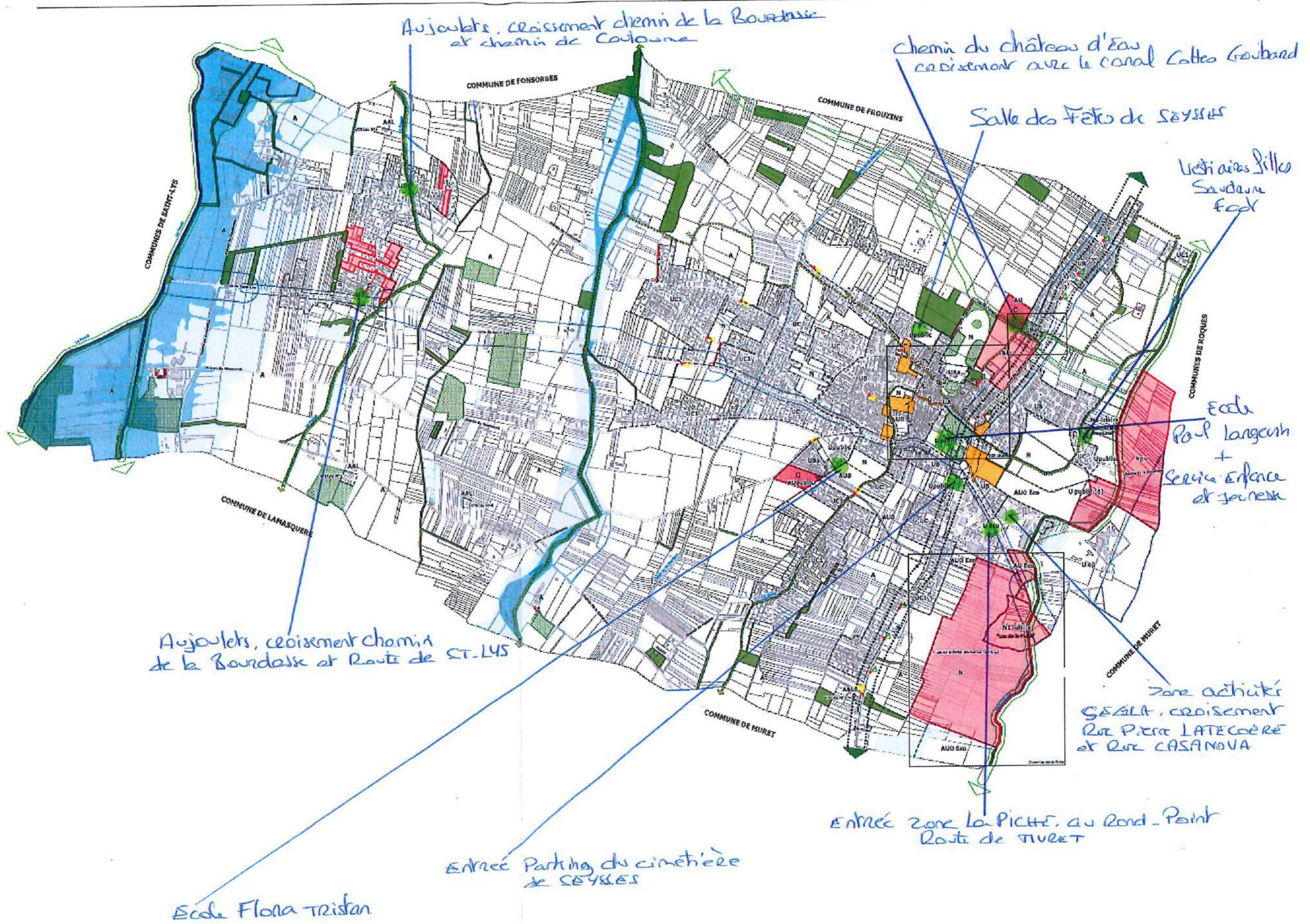
chemin de

DGR détails

Ecole Paul LANGEVIN

SERVICE ENFANCE ET JEUNESSE  
visible du côté du 0030 contre la mur  
d'une salle de classe





Ajoulets, croisement chemin de la Bourdassie et chemin de Colonne

chemin du château d'eau croisement avec le canal Cottes Goubard

Salle des Fêtes de Seysses

Vestiaires filles Soudain Foot

Ecole Paul Langevin + Services enfance et jeunesse

Ajoulets, croisement chemin de la Bourdassie et Route de ST-LYS

Zone activité GÉALA, croisement Rue Pierre LATECOÈRE et Rue CASANOVA

Entrée zone La Pierre, au Rond-Point Route de NIVEST

Entrée Parking du cimetière de SEYSSES

Ecole Flora Tristan

COMMUNES DE SAINT-LYS

COMMUNE DE FONSOUBES

COMMUNE DE FROUZINS

COMMUNES DE ROQUES

COMMUNE DE LAMASQUE

COMMUNE DE MURET

COMMUNE DE MURET



## **ANNEXE 3**

**Procès-verbal de synthèse des observations du public  
et réponse de la commune de Seysses  
(en caractères rouges)**

**ENQUETE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE 3<sup>e</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SEYSSES**

**P.V DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

*Les réponses et remarques de la Mairie à ces observations sont en rouge dans ce texte*

L'article R123-18 du code de l'environnement relatif à la clôture de l'enquête publique dispose :  
« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

L'enquête publique sur le projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU de la commune de SEYSSES s'est déroulée du 2 septembre au 1<sup>e</sup> octobre 2024.

Le présent procès-verbal rapporte de façon synthétique les observations du public recueillies durant cette enquête publique. Nous précisons que cette synthèse n'intègre pas les observations émises par les PPA (Personnes Publiques Associées).

### **I-Relation comptable des observations**

**52 observations écrites** ont été émises par le public, réparties de la façon suivante :

- **8 observations** ont été inscrites directement sur le registre papier
- **8 courriers** ont été soit remis au commissaire enquêteur lors d'une permanence tenue en mairie soit remis à l'accueil de la mairie ; tous ont été annexés au registre
- **19 observations** ont été déposées par courrier électronique via l'adresse mail indiquée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête ([enq.publique@mairie-seysse.fr](mailto:enq.publique@mairie-seysse.fr))
- **17 observations** ont été transmises via le formulaire électronique ( <https://www.mairie-seysse.fr> )
- Aucune observation n'a été transmise par voie postale.

Parmi les 52 observations, 2 d'entre elles ont été présentées deux fois (une fois par courrier, une seconde fois par mail), ce qui conduit à un total, en soustrayant les 2 doublons, de **50 observations**.

### La répartition des contributeurs :

Les 50 observations émanent pour :

- **45 d'entre elles de particuliers**, habitants de Seysses dont parmi eux de nombreux riverains de la rue Cazeneuve ou des rues avoisinantes
- **2 d'entre elles émanent de promoteurs immobiliers**
  - Promologis et Saint-Agne Immobilier
  - Patrimoine SA Languedocienne
- **2 d'entre elles d'associations :**
  - Association SEYSSES ENVIRONNEMENT),
  - Association 2R2G (Riverains de la Rue du Général de Gaulle)
- **1 d'entre elles d'institutions publiques :**
  - M.NAVARRO - Service de la Mairie de SAINT-LYS

La liste des personnes s'étant exprimées durant l'enquête figure en annexe.

## II- Synthèse des observations

Une grande majorité des observations formulées par le public concerne le projet urbain du **secteur Cazeneuve** et la mise en place d'une OAP dans cette zone. Le public est globalement très critique envers ce projet et beaucoup y sont opposés.

Outre l'OAP de Cazeneuve, les autres thèmes ou points abordés sont les suivants :

- L'OAP de SEGLA
- Les emplacements réservés : E.R n° 11, 12, 15, 16, 17 et 18
- La réduction de la zone Upublic
- L'adaptation du règlement de la zone N2L
- Le règlement écrit et graphique
- La modification des règles concernant les clôtures
- L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public.

Les 50 observations du public abordent différents points qui sont présentées de façon synthétique ci-dessous.

### 1-L'OAP de Cazeneuve

La très grande majorité des observations concerne l'instauration d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) dans le secteur Cazeneuve. Les personnes s'étant exprimées – pour la plupart riverains ou habitants proches du secteur concerné - sont fermement opposées à ce projet pour différentes raisons qui sont détaillées ci-après. De nombreuses questions également ont été posées et sont récapitulées en suivant.

Les principales raisons, souvent cumulées, de l'opposition à ce projet sont les suivantes :

#### **1-1-l'impact du projet vis-à-vis de conditions de circulation déjà difficiles**

Les rues du centre ancien étant pour la plupart étroites et à sens unique beaucoup estiment qu'elles ne sont pas dimensionnées pour permettre d'accueillir les 70 logements supplémentaires prévus (représentant 140 véhicules environ). Ils expliquent que la circulation



dans la rue Cazeneuve est actuellement souvent saturée, bloquée par des bouchons causés par l'afflux de véhicules aux heures de pointe conjugué au ralentissement lié au feu tricolore en bout de rue, mais également du fait qu'il s'agisse d'une voie de transit importante au niveau communal.

La plupart des observations fait état, du fait de cette circulation, de conditions de sécurité difficiles pour les piétons et les cycles dont beaucoup sont des enfants (école et collège proches). Ces difficultés de circulation se trouveraient inévitablement accrues avec l'afflux de véhicules supplémentaires lié au projet et l'étroitesse des trottoirs et de la voie.

La collectivité entend les inquiétudes des habitants, pour autant, le secteur Cazeneuve est situé en zone constructible et est couvert par un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui prendra fin en février 2025. La collectivité souhaite ainsi encadrer le devenir de ce secteur en donnant des grandes orientations d'aménagement, notamment en encadrant le nombre de logements prévus.

La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.

### 1-1-la hauteur des bâtiments prévus

Une opposition massive à une hauteur autorisée à R+2 est ressortie de la quasi-totalité des observations relatives à l'OAP de Cazeneuve.

Les plus souvent formulées :

- « la hauteur maximale des bâtiments compris dans le périmètre de protection des 500m autour de l'église ne devrait pas dépasser le R+1 »
- « la hauteur R+2 est interdite dans le périmètre des 500m »
- « les bâtiments projetés doivent rester dans les gabarits des maisons et bâtiments situés dans le centre historique, à proximité »

La société Patrimoine demande que la hauteur maximale autorisée pour les toitures terrasses soit de 9,50m (au lieu de 9.00m)

Les questions relatives à la hauteur autorisée :

- demande de clarification des hauteurs maximales autorisées dans le règlement graphique de détail et le règlement écrit.

La collectivité, suite à l'enquête publique et à la réunion publique dédiée à ce secteur, entend les inquiétudes des habitants et souhaite diminuer la hauteur en la maintenant en R+1.

Dans tous les cas, concernant le périmètre de protection, le projet sera soumis à un avis conforme de l'ABF.

### 1-2- le nombre de logements prévus

Le nombre de logements prévus est souvent jugé trop important au vu du contexte :

- au vu des difficultés de circulation actuelle : la rue Cazeneuve sur laquelle les accès de ce le projet urbain devrait déboucher (entrée et sortie) est une rue étroite à sens unique, se terminant par un feu tricolore et est déjà à l'heure actuelle saturée
- les trottoirs sont de faible largeur et ne permettent pas aux piétons et aux écoliers (école proche) de marcher en sécurité, ce qui est aggravé par la présence de trottinettes et de deux roues
- les nuisances induites (nuisances sonores, visuelles, conflit de voisinage, ...)

Le propriétaire d'une partie des terrains compris dans l'OAP (obs. n°46) estime en revanche que le nombre de logements projeté sur sa propriété est faible par rapport à celui projeté sur



les autres parcelles comprises dans le périmètre du projet et au vu de la superficie de son terrain.

65 logements environ seront attendus sur cette partie de l'OAP tout en restant compatible avec les attendus du SCoT et de la DDT. Également, suite aux remarques des habitants, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera indiquée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.

#### **Concernant les logements sociaux**

-la mixité sociale est estimée par certains comme étant insuffisante, la répartition des logements sociaux au sein de l'OAP mal équilibrée, ou trop concentrée dans une même opération.

-la part de logements sociaux au sein de l'OAP apparaît souvent comme trop importante

L'OAP sera remaniée afin de laisser plus de place au projet (les bâtiments ne seront plus ciblés précisément). Pour information, PATRIMOINE est un bailleur social qui réalise par définition du logement social, et est propriétaire d'une parcelle intégrée à l'OAP.

#### **1-3-le schéma d'aménagement de l'OAP**

-La densité est souvent estimée trop importante

-le projet prévoit des bâtiments en R+1/+2 à proximité des limites séparatives mitoyennes. Beaucoup estiment qu'il serait préférable de les implanter à distance de ces limites séparatives. Cette proximité quasi immédiate avec les maisons mitoyennes risque d'amplifier les nuisances visuelles et de voisinage. Les voisins directement concernés ont exprimé leur opposition au projet.

-la grande proximité des futurs bâtiments R+1/+2 entre eux

-l'absence ou l'insuffisance de prise en compte de l'environnement immédiat (maisons, voirie, espaces verts,)

-le manque d'explications sur les choix qui ont présidé à l'orientation et aux dimensions des bâtiments,

-l'insuffisance d'espaces verts, « une bétonisation excessive »

-l'absence d'indication des cheminements piétons/cycles à l'intérieur de l'emprise de l'OAP et leur éventuelle jonction avec le quartier,

-le manque d'unité /de cohérence dans le projet, de part et d'autre du Binos

La densité brute de l'OAP est de 33lgt/ha (en intégrant les constructions existantes). Le SCOT indique une densité à respecter de 35 lgt/ha.

Lors de la création de cet OAP, 3 contraintes se sont imposées à savoir :

- Un recul du BINOS de 15m
- La protection et la mise en valeur de la grange et du pigeonnier qui sera ajouté au schéma de l'OAP
- L'intégration d'espace vert/public indiqués sur l'OAP (voir OAP), le règlement écrit demande notamment un taux de 10% minimum d'espaces verts.

Comme déjà indiqué, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera précisée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.

Une OAP doit donner des orientations de principes sans rentrer dans le détail pour qu'une souplesse soit donnée au porteur de projet.

Afin de relier les projets de constructions de part et d'autre du Binos, un cheminement doux a été demandé par le biais d'une passerelle afin de relier les 2 entités. Le cheminement indiqué au Nord sera quant à lui supprimé n'ayant pas de réalité de projet.

#### 1-4-le stationnement

Pour beaucoup, l'espace dédié au stationnement (en orangé sur le schéma) ne semble pas suffisant au vu du nombre de logements prévus, ce qui risquerait d'avoir des conséquences sur le stationnement dans les rues adjacentes, actuellement souvent saturé.

Le règlement écrit (ci-dessous) appliquera un rapport de conformité avec le projet.

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	Confère la réglementation en vigueur
	Hébergement personnes âgées	
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération

#### 1.5 -Les éléments de bâti remarquables du patrimoine

De nombreuses personnes ont relevé que les éléments répertoriés dans le PLU comme « patrimoine bâti à protéger » ne figurent pas dans le schéma d'aménagement de l'OAP ni dans la note de présentation.

La commune complètera les documents pour y faire figurer ces éléments.

#### 1-6-les nuisances : sonores, visuelles, de voisinage

Nuisances liées à la trop grande proximité des bâtiments vis-à-vis des maisons mitoyennes, ainsi qu'à l'orientation des bâtiments

L'OAP ne permet pas de régler la nuisance vis-à-vis des maisons déjà existantes. Un travail de recherche de l'implantation et des vis-à-vis sera travaillé avec le porteur de projet.

Pour rappel, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes sera notamment indiquée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.



### 1-7-Impact sur la valeur vénale Dépréciation de la valeur du patrimoine

Une crainte de perte de valeur vénale des propriétés est exprimée par certains riverains.

Les parcelles sont situées en zone constructible du PLU en vigueur car elles sont intégrées au tissu urbain, il ne peut donc pas y être garanti une stabilité des constructions existantes avoisinantes.

### 1-8- le manque de concertation

Beaucoup estiment ne pas avoir été suffisamment informés et consultés en amont du projet. Beaucoup s'attendaient à un projet de résidences pour personnes âgées et à une crèche. Qui leur apparaissait mieux adapté aux contraintes du site. Ils sont opposés à un programme exclusif de logements.

Le projet de résidences pour personnes âgées n'est pas réalisable car il était demandé un minimum de 80 unités, ce qui n'est pas réalisable ici. Concernant la crèche, le projet n'est pas adapté au lieu au vu des problèmes de circulations et de stationnements du secteur déjà évoqués.

#### Les questions du public sur l'OAP de Cazeneuve :

- Echancier de l'OAP (obs. n°36)

Le projet étant situé en zone urbaine (UB), l'aménagement se fera donc au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zones prévus par l'OAP.

- Quelle est la part d'emprise au sol dédiée au stationnement et celle dédiée aux espaces verts sur la totalité de l'OAP

L'OAP donne à voir des principes d'aménagement et n'est pas vouée à cibler précisément l'impact spatial des différents éléments ; l'OAP se complète du règlement écrit avec qui elle entretient une relation de conformité (par exemple, 10% d'espace vert de pleine terre minimum demandé et 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement).

- Espaces publics : que doit-on entendre par « espaces publics » ? Est-ce des espaces verts ? Seront-ils rétrocédés et gérés par la commune ? La voirie également ? Ces « espaces publics » sont-ils des espaces verts ou des espaces minéralisés ? Seront-ils ouverts au public ou aux seuls résidents ?

Les espaces publics sont des espaces communs au futur quartier, l'appellation sera modifiée dans le schéma d'aménagement.

- Voirie : la coupe de voirie fournie à titre indicatif peut-elle faire l'objet d'adaptations ? quelle est la largeur imposée pour les trottoirs ?

Il s'agit d'un schéma de principe proposé à titre indicatif, le projet entretient une relation de compatibilité avec les principes de l'OAP. Il est également précisé que « Dans tous les cas, les aménagements des voies respecteront les recommandations du service voirie du Muretain Agglo ». Afin d'éviter toute confusion avec le règlement écrit concernant les voiries, ce dernier sera complété afin de mentionner « sauf mention contraire indiquée dans l'OAP ».

- Stationnement : les règles communes du PLU s'appliquent-elles ? combien de places sont demandées ?

Le règlement écrit réglemente le nombre de places de stationnements dans ses dispositions communes (voir ci-dessous).

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	Confère la réglementation en vigueur
	Hébergement personnes âgées	
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération

- La réglementation concernant les dimensions minimales des places s'applique-t-elle quelle que soit leur configuration par rapport à la voie (perpendiculaire, parallèle,) ?

Le dimensionnement de places de stationnement est indiqué en page 26 du règlement écrit.

- Passerelle sur le Binos : Quelles sont les modalités de réalisation de la passerelle ? A-t-elle vocation à être ouverte au public ? par quels accès ? n'y-a-t-il pas incompatibilité entre l'E.R n°11 et la passerelle projetée ?

La passerelle relie les deux entités du projet pour mettre en lien les espaces, pour autant, ses modalités de réalisation dépendront du projet.

L'ER n°11 pourra être adapté, pour autant, la localisation précise de cette passerelle n'est pas connue.

-Qu'est-il entendu sur le schéma d'aménagement par « percée piétonne » ? un franchissement du Binos ? « pour aller où » ?

Cette « percée piétonne » sera supprimée de l'OAP.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
« 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 ? »

Les règles d'implantation du règlement écrit s'appliquent.

-Quelle est la capacité du réseau d'assainissement par rapport aux logements qui seront créés ?

Le SIVOM SAGe n'a fait aucune remarque sur la capacité du réseau à absorber les 70 logements sur l'ensemble de l'OAP.



## 2-L'OAP de SEGLA

-Plusieurs personnes s'opposent à la destruction d'arbres et de haies existantes et demandent leur préservation et leur intégration au projet

L'OAP prévoit l'épaississement de la trame végétale existante et donc son maintien. La haie existante située sur la partie Nord/Est est identifiée en tant que « haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables à protéger et à renforcer »

Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants.

-Concernant la résidence seniors, une demande de modification relative au règlement du stationnement a été formulée par un requérant en vue de réduire le nombre de places à 1 place pour 65m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les locaux à destination de « logements » ou « d'hébergement » - et non pas 1 place pour 60m<sup>2</sup> de S.P (obs. n° 45)

Il est indiqué dans le règlement écrit en page 26 que pour le stationnement des hébergements personnes âgées c'est la réglementation en vigueur qui s'applique.

-concernant le schéma d'aménagement de l'OAP, une modification de l'emplacement des deux « liaisons douces » prévues en direction de la Route Départementale 15 est demandée ainsi que la réduction à une seule liaison douce qui serait localisée entre l'équipement médico-social et les logements sociaux (obs. n° 45)

Une seule liaison piétonne sera mise en place sur l'OAP SEGLA permettant de donner directement sur la route de Muret, en face du passage piéton existant (au niveau du rond-point). L'OAP sera modifiée en ce sens.

-concernant les dispositions communes du règlement du PLU, il est demandé de modifier la règle relative à la largeur des voies afin de préciser que les voies à double-sens en impasse desservant moins de 10 logements auront comme conditions minimales :

-emprise de 5,5 mètres minimum avec bande circulaire de 2,50 m. et bande piétons de 1,5 m. de part et d'autre.

Ces dispositions permettraient selon le requérant, de réduire la place de la voiture et agrandir les jardins (obs. n° 45).

Le règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, tous les cas d'impasse desservant moins de 10 logements seraient concernés par cette modification. La commune ne souhaite pas modifier ce point.

- « L'épaississement de la trame végétale », imposé dans le schéma d'aménagement de l'OAP, entre les logements individuels projetés et la zone d'activités du SEGLA2 sera-t-il suffisant pour gérer la jonction entre les deux zones ? Comment les services instructeurs pourront ils contrôler le terme « épaississement de la trame verte » ? (Obs. n° 3).

Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants. Un décalage subsiste entre la vue aérienne utilisée et le cadastre, l'OAP sera modifiée en conséquence.

- Demande de précisions sur certains termes mentionnés dans la légende du schéma de l'OAP : qu'est-il entendu par « logements de type individuels continus », « logements intermédiaires », de quelle typologie de logements s'agit-il ? (obs. n° 3).

Des précisions pourront être intégrées dans l'OAP pour donner à voir sur les attendues de la collectivité. Le logement individuel de type continu correspond au modèle de la maison de



ville mitoyenne. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

-Les équipements d'assainissement communal sont-ils en capacité pour accueillir ces futurs logements ?

Oui, le SIVOM SAGE a conditionné les réseaux pour cette opération.

#### Le schéma de circulation

Certains contestent la voie routière qui serait à créer, selon le schéma d'organisation de l'OAP, vers la rue Boltar – voie qualifiée de « liaison obligatoire ».

La création de cette voie conduirait à traverser des jardins et des parties boisées du site et porterait atteinte à l'environnement. Sa construction entraînerait l'abattage d'arbres situés en bordure d'un chemin privé, et aurait des conséquences écologiques sur la faune notamment. L'impact environnemental lié à la création de cette voie n'est selon eux pas justifié dans la mesure où le secteur dispose déjà d'une autre voie d'accès.

Un propriétaire concerné estime que l'utilité publique de création de cette voie n'est pas démontrée et invoque une atteinte au droit de propriété (crainte d'une expropriation)

Il serait selon lui préférable que le schéma d'organisation de la voirie prévoit l'entrée/sortie de l'OAP uniquement en direction de la zone d'activités Ségla, et ne communique pas avec le centre-ville via la rue Boltar . Ceci permettrait une réduction de la circulation routière en direction du centre-ville. (Obs.n°35)

Une OAP a pour but de donner à voir les attendus de la collectivité sur un secteur prédéfini en donnant des orientations d'aménagement. Pour autant, le propriétaire reste maître de son droit de propriété.

Un échange en ce sens avait également été réalisé avec CD31 dans le but de fluidifier la circulation sur ce secteur. Dans tous les cas, le PLU n'a pas vocation à traiter du schéma de circulation communal.

#### 3-La réduction de la zone « Upublic »

-Le zonage UPublic sur la parcelle située à proximité du collège devrait selon certains être conservée en zonage « Upublic » étant donné l'accroissement important de population attendu sur la commune et les futurs besoins en équipements publics associés à cet accroissement.(obs.n°42)

Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit. Des cheminements ainsi que des stationnements permettent déjà d'accéder aux équipements publics.

-L'emplacement stratégique de cette parcelle devrait rester voué à un équipement public.

Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit.

-Cette parcelle est utilisée à l'heure actuelle pour pallier de façon précaire au manque de stationnement autour des établissements scolaires attenants. L'urbanisation de cette parcelle devra être accompagnée de la création de places de stationnement pour pallier ce manque de places. (obs.n°7)

Lorsqu'un projet sera connu, il devra respecter les règles prescrites par le règlement écrit pour le stationnement. La commune est propriétaire de ce foncier et pourra adapter le projet en conséquence tout en respectant le minimum imposé par le règlement écrit.



#### 4-Adaptation du règlement de la zone AU Eco2

Demande relative aux règles de stationnement dans la zone AU Eco2 :

Une demande a été formulée en vue de réduire les exigences en matière de stationnement pour les locaux de commerces (qui est actuellement d'1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher). Cette demande est formulée en vue d'un projet de complexe sportif privé de padel dans la zone AU Eco2 .

Un projet de terrains de padel est prévu, mais les règles de notre PLU en termes de stationnement est trop important au vu du nombre de participants si tous les terrains sont occupés en même temps. La règle sera modifiée uniquement concernant les activités de services afin de permettre l'adaptation du nombre de stationnement en fonction du projet.

#### 5-Le règlement écrit et graphique

Plusieurs questions concernant les dispositions générales du PLU ont été posées (commune de Saint-Lys) notamment concernant la primauté du règlement écrit sur le règlement graphique en vue de clarifier leur lecture.(obs.n°3)

La commune prend en compte l'observation et supprimera le 4eme alinéa en page 13.

#### 6-Les emplacements réservés

##### 6.1- E.R n° 11 : « Épaississement de la trame verte du Binos »

- Le propriétaire des parcelles n°41 et 488 demande que l'emprise de l'E.R n°11 ne débute qu'après le pont franchissant le ruisseau du Binos. Les parcelles 41 et 488 sont situées de part et d'autre du Binos. Il emprunte ce pont avec ses engins agricoles à l'intérieur de sa propriété et demande que l'emprise de l'emplacement réservé ne débute qu'après le pont afin de ne compromettre son activité agricole. (obs. n° 48).

La commune prend en compte l'observation et réduira légèrement l'ER 11 pour ne pas impacter l'accès au pont.

-il a été relevé une incohérence entre l'emprise de l'E.R et le projet de passerelle au-dessus du Binos indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP. (obs.n°36)

L'ER n°11 pourra être adapté, pour autant, la localisation précise de cette passerelle n'est pas connue.

-la passerelle serait positionnée dans la partie la plus remarquable sur le plan environnemental (coude du Binos) (obs.n°49)

Il s'agit d'une passerelle à vocation piétonne permettant de relier les deux entités du projet. Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée.

- La qualité de la trame verte existante se révélerait selon un contributeur, assez faible, voire dégradée et il serait selon lui plus approprié d'envisager une « restauration » de cette trame verte plutôt qu'un « épaississement » (obs.n°36)

Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée. La collectivité souhaite maintenir son emplacement réservé pour permettre l'épaississement de la trame végétale du Binos.



Questions du public :

-Que faut-il entendre par « *Epaississement de la trame verte du Binos* » ?

**Il s'agira de renforcer la trame existante afin de l'étoffer.**

-Pourquoi élargir cette trame verte alors qu'il existe un chemin piétonnier sur la berge gauche du Binos ?

**Il s'agira de renforcer la trame existante afin de l'étoffer.**

-Quelle est la vocation de cette trame verte dans le schéma d'aménagement ? Sera-t-elle accessible au public, et si oui où seraient situés les accès ?

**Il s'agira de renforcer la trame existante afin de l'étoffer. Les modalités d'ouverture de cet espace ne sont pas connues à ce stade.**

-A quelle échéance cet E.R sera-t-il mis en place ?

**Cet ER 11 ne pourra être réalisable que lorsque la parcelle sera acquise dans son ensemble. Cela dépendra des négociations avec les propriétaires.**

**6.2- E.R n° 12 : « Aménagement d'un accès vers la route de Cazeneuve »**

Le propriétaire foncier de la parcelle 485 (obs.n°48) sur laquelle est projeté l'E.R n°12 se déclare totalement opposé à la mise en place de cet E.R qui impacterait de façon majeure sa propriété familiale .

Cet E.R est positionné juste devant sa maison, traverse son jardin et impacterait également l'entrée de sa propriété, le passage servant d'accès à sa maison ainsi qu'un abri de jardin et un appentis attenant à ce dernier. Il se dit stupéfait devant ce projet d'E.R alors qu'une autorisation d'urbanisme vient de lui être accordée en mars 2024 pour une construction sur l'emprise même de cet E.R.

Il précise que cet E.R supprimerait un passage existant, indispensable à son activité agricole (accès engins agricoles)

Il dénonce l'absence de concertation et la non prise en compte des conséquences du projet subies par les propriétaires et riverains.

Selon lui cet E.R n'est pas nécessaire, l'emprise foncière concernée de l'OAP disposant d'une large façade sur rue ( 25m environ) permettant la création d'une entrée-sortie du projet.

Certains estiment que l'organisation spatiale du schéma d'aménagement n'est pas cohérent ou irréaliste car subordonné à la réalisation d'une voie sur une parcelle privée construite.

Plusieurs personnes estiment qu'il n'y a pas de nécessité à créer une voie. Cet emplacement réservé ne répond pas, selon eux, à une utilité publique mais à des intérêts privés.

**Les questions du public sur l'E.R n°12 :**

L'emplacement n°12 ne va pas jusqu'à la rue Cazeneuve. Pourquoi ? (obs.n°3)

**Cet emplacement réservé sera supprimé. La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue de Cazeneuve**

**6.3- E.R n° 15 : « Piste cyclable/piétonne »** – Chemin de Massonne

Le propriétaire des parcelles concernées par la mise en place de cet E.R indique que ces parcelles ont une vocation agricole. Il estime que l'artificialisation liée à la création de cette piste cyclable pourrait nuire au drainage du sol en limitant l'évacuation des eaux en direction du fossé. Il précise que ce fossé est le seul exutoire des eaux et signale que le chemin du Massonné a été à plusieurs reprises totalement inondé à la suite de forts cumuls de précipitations.

Il demande plus de détails techniques en amont de la réalisation de ce projet pour lequel il n'est, en l'état, pas favorable. (obs.n°48)

La modification du PLU prévoit la création des E.R n° 15 et 16 voués à des pistes cyclables, mais que la commune a décidé de les abandonner (réponse de la commune au PPA) . Cela aurait permis aux élèves de relier le quartier des Ajoulets au groupe scolaire. (obs.n°1)

Question du public: quelle alternative va être mise en place pour assurer en sécurité une liaison vélo entre le quartier des Ajoulets et le collège, notamment le long du chemin du Massonné ?( obs.n°1)

L'ER 15 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.

**6.4 -E.R n° 16 : « Piste cyclable/piétonne »** ( obs.n°2)

Le propriétaire de l'assiette foncière du chemin signale qu'il s'agit d'un chemin privé grévé de servitudes. Ce chemin constitue l'accès de sa propriété jusqu'à la route.

Il indique ne pas être en mesure d'assumer la charge financière liée à l'entretien d'une telle infrastructure.

Il demande une concertation préalable avant toute prise de décision finale avec l'ensemble des parties concernées afin de parvenir à une solution adaptée à toutes les parties.

L'ER 16 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.

**6.5 - E.R n° 17 : « Piste cyclable/piétonne »** - Route d'Ox

Il a été relevé des incohérences sur la mise en place projetée de cet E.R, principalement le manque de cohérence avec les aménagements piétonniers existants. Ceci pourrait engendrer des problèmes de sécurité pour les futurs usagers.

L'ER 17 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.

**6.6 - E.R n° 18 : « Piste cyclable/piétonne »** -

La justification de création de cet E.R fait défaut. Sa longueur relativement limitée (250m.) et l'absence de jonction avec un aménagement existant paraît incohérent et pourrait, selon ce requérant, poser un problème de sécurité pour ses usagers (obs.n°52).

L'ER 18 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.

**7- Modification des règles concernant les clôtures**

La zone UC comprenant un certain nombre de canaux, il est proposé de rajouter dans le règlement concernant l'implantation des clôtures, des conditions tenant au respect d'une distance minimale, comme cela est le cas dans la zone UB (obs.n°3).

La commune prend en compte la demande et fera la modification réglementaire en zone UC.





### 8-L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public

Les réponses de la commune aux questions et observations formulées par les différentes personnes publiques consultées n'ayant pas été présentées avant l'enquête publique, l'association 2R2G considère que l'information du public est incomplète et erronée. (cf.obs. n°38)

La commune a respecté les règles d'informations au public exigées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement dans le cadre d'une modification de PLU.

.....

#### Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Quel est le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 ? L'analyse de la consommation d'espaces a-t-elle pris en compte les 4 ha d'urbanisation de SEGLA ?

Voir données Mon diag Artif (2021-2022 disponible) sur le site :  
<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

La commune travaille actuellement avec le Muretain Agglo afin de réaliser le rapport 2021-2024.

Les 4 ha d'urbanisation de SEGLA 2 ne sont pas pris en compte car non urbanisé à ce jour :



.....

Le présent procès-verbal est remis ce jour au responsable du projet.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le 8 octobre 2024.

**Le commissaire enquêteur  
Isabelle ZUILI**

**Le responsable du projet,  
Le Maire,  
Jerôme Bouteloup**



Enquête publique 3e modification du PLU de SEYSSES  
Liste des personnes s'étant exprimées pendant l'enquête publique

<b>n°</b>	<b>support</b>	<b>date</b>	<b>nom</b>
<b>1</b>	<b>R</b>	2/9/24	Mme ALEXANDRIAN
<b>2</b>	<b>M</b>	3/9/24	JEAN Auberi
<b>3</b>	<b>M</b>	12/9/24	NAVARRO Clément (mairie de St Lys)
<b>4</b>	<b>R</b>	14/9/24	DIMINO Isabelle - FERNANDEZ Maria
<b>5</b>	<b>R</b>	14/9/24	CONTRERAS Nicolas - PIQUES Aurélien
<b>6</b>	<b>R</b>	14/9/24	REOULE Jean Paul
<b>7</b>	<b>R</b>	14/9/24	PLEGADES
<b>8</b>	<b>R</b>	14/9/24	<i>non indiqué</i>
<b>9</b>	<b>M</b>	17/9/24	<i>non indiqué</i>
<b>10</b>	<b>M</b>	18/9/24	MIGNON Marie-Anne
<b>11</b>	<b>C</b>	21/9/24	BECQUART Aimé
<b>12</b>	<b>M</b>	24/9/24	LONCLE Charlotte
<b>13</b>	<b>M</b>	24/9/24	RIERA Corinne
<b>14</b>	<b>M</b>	25/9/24	GARCIA Didier
<b>15</b>	<b>RE</b>	22/9/24	LARROQUE Karine
<b>16</b>	<b>RE</b>	24/9/24	RIERA Corinne
<b>17</b>	<b>RE</b>	24/9/24	MASANET Claudia
<b>18</b>	<b>RE</b>	25/9/24	GARCIA Joelle
<b>19</b>	<b>RE</b>	25/9/24	MASANET Claudia
<b>20</b>	<b>RE</b>	26/9/24	MARION Pierrick
<b>21</b>	<b>RE</b>	26/9/24	GARCIA Joelle
<b>22</b>	<b>RE</b>	27/9/24	MOULY Laurence
<b>23</b>	<b>RE</b>	27/9/24	BLANC Aurélie
<b>24</b>	<b>RE</b>	29/9/24	BOURIANE Severine
<b>25</b>	<b>RE</b>	29/9/24	COQUARD Dominique
<b>26</b>	<b>RE</b>	29/9/24	CABASSUD Julien
<b>27</b>	<b>M</b>	28/9/24	M.MAAFRI
<b>28</b>	<b>M</b>	28/9/24	MAAFRI Célia
<b>29</b>	<b>M</b>	28/9/24	MAAFRI Loic

<b>30</b>	<b>M</b>	30/9/24	BOURIANNE Severine
<b>31</b>	<b>M</b>	30/9/24	CHATAIN SAUVAGE Rémi
<b>32</b>	<b>RE</b>		CHATAIN SAUVAGE Rémi
<b>33</b>	<b>RE</b>	1/10/24	FACHIN Carole
<b>34</b>	<b>M</b>	1/10/24	VIGNAUX Marie et Eric
<b>35</b>	<b>M</b>	1/10/24	KRAETHER René
<b>36</b>	<b>M</b>	1/10/24	PATRIMOINE S.A LANGUEDOCIENNE
<b>37</b>	<b>RE</b>	1/10/24	CHOSSIS MAYLIE Anne Marie
<b>38</b>	<b>M</b>	1/10/24	Association 2R2G- repr.par Maître FAUGERE avocat
<b>39</b>	<b>M</b>	1/10/24	THIERREE Delphine PONTHER Guillaume
<b>40</b>	<b>M</b>	1/10/24	REOULE Jean Paul rep. par MaîtreFAUGERE avocat
<b>41</b>	<b>RE</b>	1/10/24	VEYSSIERE Michel
<b>42</b>	<b>RE</b>	1/10/24	BERBIS Bruno
<b>43</b>	<b>M</b>	1/10/24	SALVAN-NASSIET Geneviève
<b>44</b>	<b>C</b>	27/9/24	PFEIFFER Chantal
<b>45</b>	<b>C</b>	1/10/24	DUPONT Philippe, Directeur du développement pour les sociétés St Agne Immobilier et PROMOLOGIS
<b>46</b>	<b>C</b>	1/10/24	BARBERO Marie Bernadette
<b>47</b>	<b>C</b>	1/10/24	VEYSSIERE Michel
<b>48</b>	<b>C</b>	1/10/24	AUDITEAU Colette et Famille AUDITEAU
<b>49</b>	<b>R</b>	1/10/24	RIERA Corinne et GARCIA Joelle
<b>50</b>	<b>C</b>	1/10/24	Association SEYSSES ENVIRONNEMENT/ Mme BAREILLE secrétaire
<b>51</b>	<b>R</b>	1/10/24	BERRY Agnès
<b>52</b>	<b>C</b>	1/10/24	Nicole, Jean et Camille BENARD

<b>R</b>	observation inscrite sur le registre papier
<b>C</b>	courrier ou note écrite
<b>M</b>	mail
<b>RE</b>	registre électronique