



# DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

## COMMUNE DE SEYSSES

# P.L.U.

### 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme

*Dossier approuvé*

0- Partie administrative

0.2 Avis des PPA et MRAe et  
proposition de réponse  
communale

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
12.12.2024

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

# 0.2

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

**OCCITANIE**

**HAUTE-GARONNE**

*Direction des Affaires Economiques*

*Horaires : 8h-12h30/13h-17h*

*Dossier suivi par Guy DAIMÉ*

*Chef de projet Politiques Territoriales*

*Mail : [gdaimé@cm-toulouse.fr](mailto:gdaimé@cm-toulouse.fr)*

*Tél. : 05.61.10.47.11*

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE

Toulouse, le 10 avril 2024

**Mairie de Seysses**  
Courrier arrivé le

22 AVR. 2024

N° 891

Ville de Seysses

M. Jérôme BOUTELOUP

Maire

10 place de la Libération

31600 SEYSSES

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0424 039

Objet : Notification du projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire de votre projet de modification du PLU de votre commune.

Les documents portés à notre connaissance n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sur votre projet de modification n°3 du PLU de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

**Le Président,**  
**L. AMOROS**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - [contact@cm-toulouse.fr](mailto:contact@cm-toulouse.fr) - [cm-toulouse.fr](http://cm-toulouse.fr) - [creer-et-gerer-son-entreprise.fr](http://creer-et-gerer-son-entreprise.fr)

SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



Syndicat Mixte des Transports en Commun  
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

**Mairie de Seysses**  
Courrier arrivé le

03 JUIN 2024

N° 1419

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE



**MAIRIE DE SEYSSES**  
**Monsieur Jérôme BOUTELOUP**  
Maire  
Hôtel de Ville  
5 Place de la libération  
31600 SEYSSES

Toulouse, le 16/04/2024

Nos réf : 2024-04-09-00767-DEP

Affaire suivie : Stratégie & Planification

**Objet : Modification n° 3 - PLU commune de Seysses**

Monsieur le Maire,

Par courrier du mardi 2 avril 2024, vous avez notifié à Tisséo Collectivités la modification n°3 du PLU de Seysses.

Après analyse des pièces constitutives du dossier, Tisséo Collectivités n'a pas de remarque particulière à formuler et émet un avis favorable à la modification n°3 du PLU de Seysses.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Jean-Michel LATTES**  
Président de Tisséo Collectivités  
Vice-Président de Toulouse Métropole  
Adjoint au Maire de Toulouse



- ➔ Les modifications consistent à la suppression de servitudes et à la mise en place d'OAP en vue de l'ouverture à l'urbanisation de zone situées à proximité de la D15 et du centre-ville.



17 MAI 2024

N° 1201

Monsieur le Maire  
Mairie de SEYSSES  
10 Place de la Libération  
31 600 SEYSSES

Affaire suivie par : Service Urbanisme – [urbanisme@saint-lys.fr](mailto:urbanisme@saint-lys.fr)  
Références : CB/VLG/HO

**Objet : Avis sur la modification N°3 du PLU de la commune de Seysses**

Saint-Lys, le 06 mai 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 02 avril 2024 et conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié à la commune de Saint-Lys votre projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme pour avis en tant que personne publique associée.

A la lecture des éléments transmis, je vous informe que la commune de Saint-Lys émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Seysses consécutif d'ajustements réglementaires et techniques dans le règlement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

**Pour le Maire et par délégation,  
Céline BRUNIERA  
Maire-adjointe à l'urbanisme,  
l'aménagement du territoire, la sécurité  
incendie et l'accessibilité**





AUSSONNE, le 06/05/2024

SEYSSES (Mairie de)  
HOTEL DE VILLE  
31600 SEYSSES

GROUPEMENT OUEST  
Service Prévision  
Affaire suivie par :  
Lieutenant de 1ère classe VERDIER CEDRIC  
☎ : 05.62.74.86.05

Référence : CV / D-2024-004530

**OBJET :** PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »

**COMMUNE :** SEYSSES (31600)

**V/Réf. :** Demande de M. le Maire en date du 02/04/2024, relative à la modification N°3 du PLU de la commune de SEYSSES.  
Reçue le 04/04/2024

**P.J. :** 4 annexes

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté de la Commune.

Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.

**Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.**

En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.

La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :

**1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en

raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».  
Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

## **2. Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 16 janvier 2023.

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

**C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture.** Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du GROUPEMENT OUEST

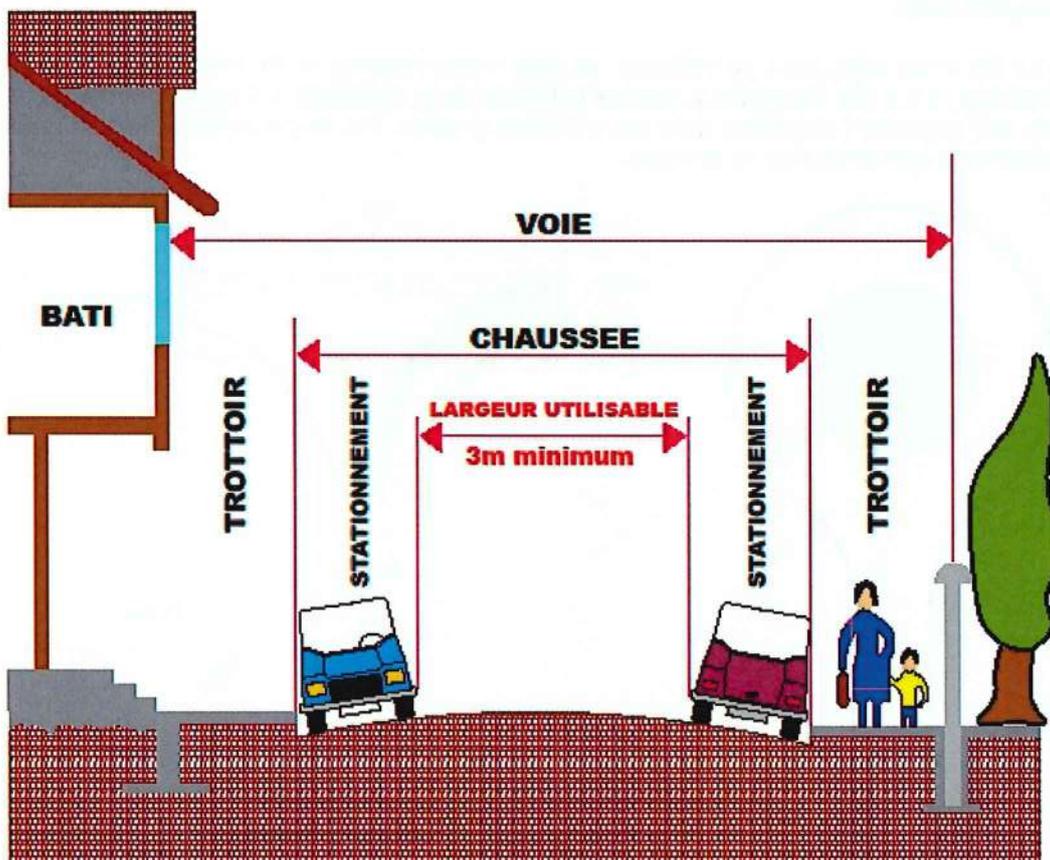


Lieutenant-colonel Patrick MOREAU

**ANNEXE 1****Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours****VOIES ENGINES :**

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée principale de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- Surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3.50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20m<sup>2</sup>



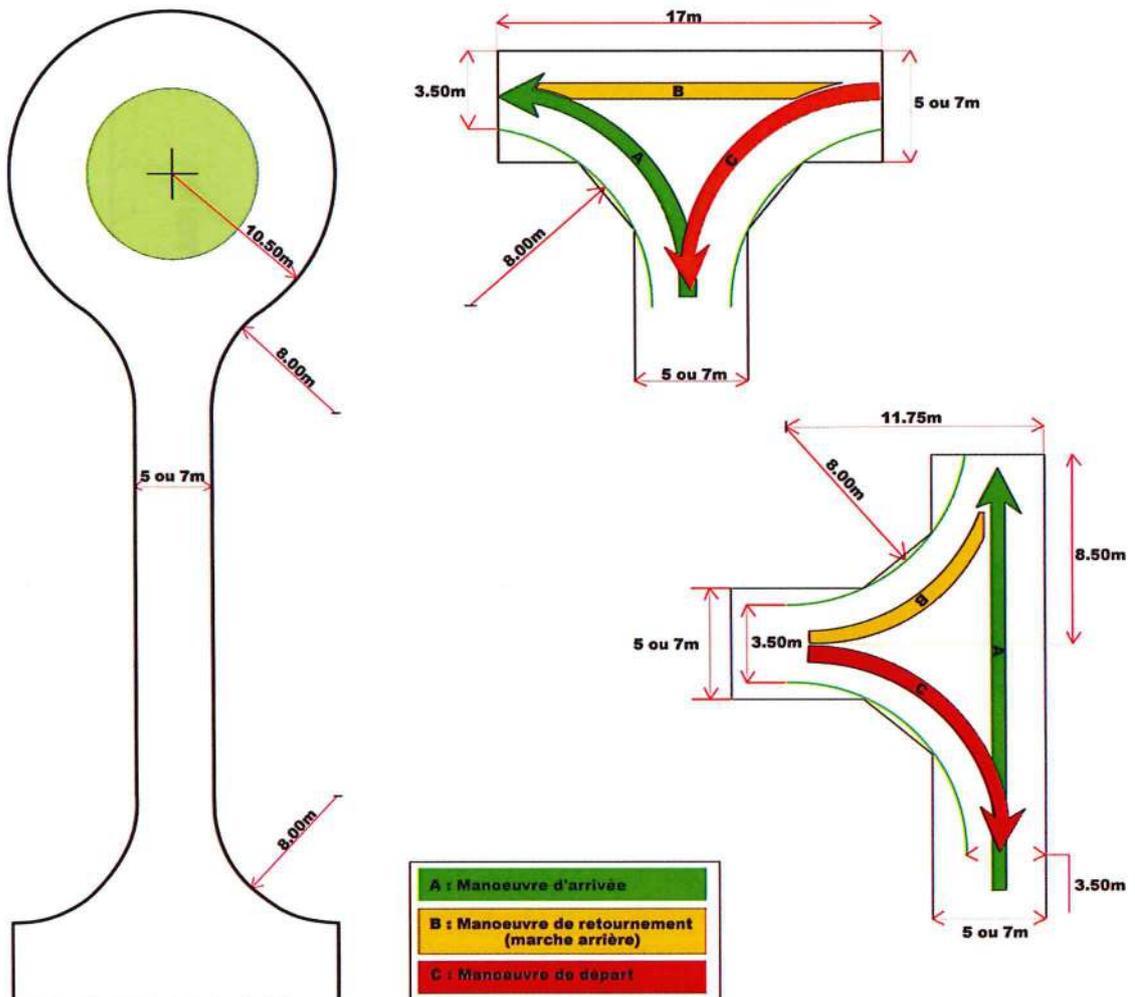
## VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

## VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.



Principe de retournement de type « raquette »

Principe de retournement de type « en T »

**ANNEXE 2****Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
<b>Risques Courant Faibles</b> (Distances entre Habitations > 4m ou isolées par mur CF°1h <b>ET</b> Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> )	<b>30 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 30 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 30 m <sup>3</sup>	<b>400 m</b>
<b>Risques Courant Ordinaires</b> (Distances entre Habitations < 4m ou <b>non</b> isolées par mur CF°1h <b>ET</b> Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> ou (Habitations > 500 m <sup>2</sup> )	<b>60 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 60 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courants Ordinaires</b> (3 <sup>ème</sup> famille A ou B sans colonne sèche)	<b>120 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courant Importants</b> (Habitations centre-ville ancien, quartiers historiques, IGH)	<b>120 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>100 m</b>
<b>Risques Courants Importants</b> (3 <sup>ème</sup> famille B, 4 <sup>ème</sup> famille avec colonne sèche)	<b>120 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h	<b>60 m</b>
<b>Risques Particuliers</b> (Habitations > 1000 m <sup>2</sup> )	<b>60 m<sup>3</sup>/h + 30 m<sup>3</sup>/h par tranche de 500 m<sup>2</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h + 30 m <sup>3</sup> /h par tranche de 500 m <sup>2</sup>  Ou	<b>200 m</b>

		Une réserve incendie de 60 m <sup>3</sup> + 60 m <sup>3</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup>	
--	--	---	--

En dehors des bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

#### **Cas des Bâtiments industriels (activité du secteur primaire et secondaire, hors ICPE) :**

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface de référence (S) non recoupée par des murs séparatifs coupe-feu de degré 2 heures, nature et hauteur du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h. Les besoins en eau doivent être disponibles pendant un minimum de 2 heures.

#### **Cas des Bâtiments de bureaux et d'activités tertiaires soumis au code du travail :**

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du plancher bas du dernier niveau du bâtiment et de la plus grande surface de référence (S) non recoupée par des murs séparatifs coupe-feu de degré 1 heure.

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h. Les besoins en eau doivent être disponibles pendant un minimum de 2 heures (Sauf si (S) ≤ 500 m<sup>2</sup>, 1 heure).

#### **Cas des Etablissements recevant du public :**

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface de référence (S) non recoupée par des murs séparatifs coupe-feu de degré 1 heure.

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h. Les besoins en eau doivent être disponibles pendant un minimum de 2 heures (Sauf si (S) ≤ 500 m<sup>2</sup>, 1 heure).

**ANNEXE 3****Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

**SOLUTION N°1**

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

**SOLUTION N°2**

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 16 janvier 2023.

**SOLUTION N°3**

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m<sup>3</sup> et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

#### **ANNEXE 4**

### **Réglementations applicables selon les types de bâtiments :**

**Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :**

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les **bâtiments d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

MONSIEUR BOUTELOUP JEROME  
MAIRE DE SEYSSES  
MAIRIE  
10 PLACE DE LA LIBERATION  
  
31 600 SEYSSES

Réf : GD.AV.SD.2024\_174  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Aude VIELLE / Femke NADERMAN  
Tél : **05 61 10 42 92**

Toulouse, le 24/05/2024

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : Modification n°3 du PLU de Seysses**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses, le 2 avril 2024, reçu le 5 avril 2024.

Les modifications concernent :

- La suppression de périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global et l'instauration d'OAP sur les secteurs concernés ;
- Le toilettage des emplacements réservés ;
- La mise à jour des règlements écrit et graphique : reprise des règles en zone U, reprise du règlement de la zone AuEco2, intégration des servitudes d'utilité publique vis-à-vis des monuments historiques, etc. ;
- Le reclassement d'une partie de la zone AU0 Eco, secteur 3 au lieu-dit « Sacareau », en N (naturelle) ;
- L'intégration d'une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UC1.

La suppression des servitudes et l'ouverture à l'urbanisation des secteurs « Ségla » et « Cazeneuve » permettent le développement de projets immobiliers répondant aux objectifs du PLH et du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (GAT).

Concernant le secteur « Ségla », les parcelles visées par le projet, bien que classées en zone U, sont identifiées au registre parcellaire graphique de 2022 en tant que prairies temporaires de 5 ans ou plus. **L'ouverture de ces parcelles à l'urbanisation est à prendre en compte dans l'analyse de la consommation d'espace.**

Nous nous interrogeons également sur l'emplacement réservé n°13 destiné à la création d'une aire de jeux. En effet, cet emplacement se trouve en bordure de la zone agricole et notamment d'une parcelle cultivée en grandes cultures. **Un traitement des franges est attendu.** Nous préconisons la réalisation de haies, préférentiellement d'essences locales et



variées en bordure des parcelles cultivées d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques afin d'éviter tout conflit avec les espaces agricoles mitoyens.

De plus, les emplacements réservés n°15 à 18, qui sont destinés à la création de voies douces, sur des linéaires importants, consomment de l'espace agricole et sont localisés sur des parcelles exploitées. **Nous demandons qu'un plan de mobilité douce soit mis en place afin de justifier de leur nécessité.**

**Un bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024 mériterait, enfin, d'être intégré à la notice explicative ainsi qu'un prévisionnel à l'horizon 2031.**

Les autres modifications n'ont pas d'impact sur l'espace et l'activité agricole.

En conséquence, nous formulons un **avis favorable** au projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Seysses **sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE



**Mairie de Seysses**  
Courrier arrivé le

**30 MAI 2024**

N° 1379

Fonsorbes, le 27 mai 2024

L'Adjoint à l'Urbanisme

A

Dossier suivi par :  
V. AVEZAC/C. MOURAREAU  
Service Urbanisme  
05.61.91.55.14  
[urbanisme@fonsorbes.fr](mailto:urbanisme@fonsorbes.fr)

Ville de Seysses  
10 Place de la Libération  
31600 SEYSSES

N/Réf : PB/VA/18-24

Objet : Avis sur la 3<sup>e</sup> modification du PLU

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 4 avril dernier et après consultation du dossier, je vous informe que votre projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU n'appelle aucune observation particulière de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation de Madame la Maire,  
L'Adjoint à l'urbanisme

Paul BRIANTAIS





DIRECTION  
DÉVELOPPEMENT  
ET APPUI AUX  
TERRITOIRES

Mairie de Seysses

Courrier arrivé le

07 JUIN 2024

N° 1485

- 4 JUIN 2024

Toulouse le

**Monsieur Jérôme BOUTELOUP**

Maire de Seysses

Mairie

31 600 SEYSSES

Dossier suivi par :  
Catherine TEULERE  
Tél : 05 34 33 46 05  
Réf. à rappeler :  
DDAT / CT /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification n°3 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Sébastien VINCINI**

Président

COPIE :  
- Mme Sophie TOUZET  
Conseillère Départementale du canton de MURET

10 JUIN 2024

N°1504

Monsieur Jérôme BOUTELOUP  
Maire de Seysses  
Hôtel de Ville  
31600 SEYSSES

Toulouse, le 07 JUIN 2024

Affaire suivie par :  
Fabienne CHICOT-DEJOANNIS  
Tel : 05 34 42 42 82

**Objet : Modification n°3 du PLU de Seysses**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 avril 2024, reçu le 09 avril 2024, vous transmettez au SMEAT pour avis le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de votre commune.

Après analyse du dossier, le SMEAT vous recommande de compléter et justifier plusieurs points, afin d'émettre un avis positif sur votre projet au regard de la compatibilité vis-à-vis du SCoT. Les recommandations sont formulées dans la note technique annexée au présent courrier, elles concernent essentiellement :

- Des compléments justificatifs à apporter au rapport de présentation.
- Des compléments à apporter aux OAP Ségla et Cazareau suivant les indications recommandées, tant dans leur partie textuelle que graphique.
- Des corrections à apporter au règlement écrit.

Le SMEAT reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente du SMEAT

  
Annette LAIGNEAU



## NOTE TECHNIQUE

Le PLU de la commune de Seysses, approuvé par délibération du 26 février 2020, a fait l'objet d'une prescription de modification en date du 14/09/2023, puis d'un arrêté modificatif en date du 16/01/2024. Les objectifs de cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU portent sur les points suivants :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Ségla et de Cazeneuve avec introduction de deux nouveaux secteurs réglementaires : 1AU et UBb.
- La mise à jour des emplacements réservés.
- La modification du règlement écrit pour prise en compte de retours d'expérience en termes d'instruction des autorisations d'urbanisme, et pour encadrer le développement des zones UC et UD.
- La représentation de la Servitude d'Utilité Publique relative à la protection des Monuments Historiques autour de l'église Saint-Roch – Saint-Blaise sur le document graphique du PLU ;
- La modification du document graphique pour réduire la zone « U public » au profit de la réalisation d'un programme de construction à vocation résidentielle en zone UBa sur un terrain communal.
- La réduction de la zone AUO éco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en vue de son reclassement en zone naturelle N.

Les points **en gras font** l'objet d'une **recommandation** du SMEAT et précisent les éléments du courrier à prendre en compte.

### Points de compatibilité avec le SCoT

- 1- La suppression du périmètre de gel L151-41-5° du CU sur le secteur de Ségla induit la création d'une OAP et le reclassement de la zone UB en vigueur en zone d'urbanisation future ouverte 1AU.

Le secteur de Ségla étant classé en zone urbanisée « UB » du PLU en vigueur, bien que reclassé en zone d'urbanisation future ouverte « AU » du projet de PLU modifié, son ouverture à l'urbanisation ne nécessite pas de pixel.

En termes de programmation et de mixité sociale, l'OAP Ségla est compatible avec le SCoT, et notamment avec la R71, la P61 et la R66 : le projet permettra d'atteindre les 35 logements/ha (140 logements minimum) dès la phase 1 de l'OAP, et la zone AU dispose d'une servitude pour mixité sociale de 30% minimum de LLS, ce qui répond également aux objectifs du PLH.

Un autre élément serait à éclairer dans l'OAP Ségla : si le document graphique du PLU présente bien une protection de la margelle de Garonne par sa prescription linéaire « site d'intérêt paysager et vues intéressantes à préserver au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme), ce qui correspond à la prise en compte de la **prescription P12 du SCoT** « *les lignes de crête et les margelles de Garonne sont préservées : l'urbanisation y est limitée et parfaitement maîtrisées en matière d'intégration paysagère et de préservation des perspectives visuelles*

*lointaines* », le schéma de l'OAP ne traduit pas cette prescription. Ce point doit être explicité par l'OAP et justifié par le rapport de présentation.

Quelques améliorations de l'OAP pourraient contribuer à une meilleure prise en compte d'autres objectifs du SCoT :

**Les objectifs de lutte contre le changement climatique pourraient être développés par l'OAP dans sa partie « principes », par exemple, en s'appuyant sur le 2<sup>ème</sup> alinéa la R30 du SCoT préconisant des objectifs de performances énergétiques et environnementales dans le cadre des opérations nouvelles : « Afin de répondre aux objectifs de performances énergétiques et environnementales, sont encouragées : [...] que ce soit dans le cadre d'une nouvelle opération ou dans celui d'une opération de renouvellement urbain, l'incitation par les documents d'urbanisme d'une implantation et d'une conception des constructions améliorant la qualité environnementale et sanitaire du bâti et répondant notamment à des critères bioclimatiques [...] ».**

- 2- La suppression du périmètre de gel L151-41-5° du CU sur le secteur de Cazeneuve induit la création d'une OAP et la création d'un sous-secteur UBb.

Cette OAP se situe en secteur stratégique de la commune, à proximité immédiate du centre bourg historique comme le précise le rapport de présentation. Ce secteur d'aménagement est traversé par le cours d'eau Le Binos. Il se situe également dans le fuseau des margelles de terrasses de Garonne. **A ce titre, les éléments de recommandation mentionnés précédemment pour l'OAP Ségla s'appliquent également pour l'OAP Cazeneuve (R71 et 2<sup>ème</sup> alinéa de la R30).** Cette dernière présentant un programme mixte, tant en termes de densité (70 nouveaux logements) que de typologie (20 logements en habitat collectif ou individuel) ou de mixité sociale (50 logements en intergénérationnel dont 75% en LLS et 25% en accession sociale), répond aux enjeux du SCoT et aux prescriptions et recommandations précitées.

- 3- Une mise à jour des emplacements réservés (ER) a été réalisée permettant de créer 8 nouveaux ER et de modifier deux emplacements existants. Ces créations et modifications, dont 5 nouveaux ER à destination de pistes cyclables, traduisent les enjeux de promotion des modes actifs du SCoT.

Ce point de la procédure est compatible avec les objectifs du SCoT.

- 4- La modification réglementaire pour encadrement de secteurs périphériques UC et UD, peu équipés et éloignés des commerces, services et équipements publics, indique une réduction du coefficient de l'emprise au sol (CES), justifiée par un CES moyen équivalant à 13% ou 14% dans ces zones et par la volonté de maîtriser la tension foncière jusqu'à la finalisation des opérations maîtrisées en cours ou en projet sur les secteurs de Ségla et de Cazeneuve.

Le secteur des Aujoulets est bien identifié au PADD du PLU de Seysses comme devant faire l'objet d'une protection de sa forme urbaine. La zone UD du PLU est éloignée des principaux territoires d'extension, de densification et du centre-bourg de la commune. L'évolution d'un CES passant de 10% à 8% en zone UD est compatible avec les objectifs du SCoT.

Les zones UC et UC1 du PLU se situent soit en territoire de développement mesuré du SCoT, soit en Ville Intense. Une réduction du CES de 20% à 15% en UC et de 15% à 10% en UC1, notamment en Ville Intense, ne s'inscrivent ni dans les objectifs du SCoT ni dans les principes de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

De façon générale, **cette réduction du CES aurait pu être équilibrée avec une augmentation de la potentialité de construire dans un autre secteur mieux desservi de la commune**, ce qui ne semble pas le cas puisque le rapport de présentation précise que les programmations des deux nouvelles OAP ne modifient pas l'objectif de production de logements au titre du PLH. **Il pourrait être envisagé de permettre une réduction du CES uniquement dans les espaces situés en territoires de développement mesuré des zones UC ou bien en renforçant le CES dans des espaces plus appropriés de la commune.**

- 5- L'instauration d'une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UC1 avec seuil de déclenchement répond à la P61 de renforcer le parc locatif social en 2030 avec un objectif de 20%.

Ce point d'objet est compatible avec le SCoT.

- 6- Le reclassement d'un terrain communal, auparavant classé en zone « U public », en zone mixte UBa dans le but de permettre une opération mixte respecte les objectifs du SCoT : il contribue à conforter la part de logements à produire annuellement au titre du PLH y compris en termes de logement locatif social car le secteur UBa impose une part de 30% de LLS à chaque opération supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cela répond en cela à l'objectif global du SCoT en matière de mixité sociale P61 (atteinte de 20% du parc total en LLS en 2030) et R67 (répartition équilibrée de LLS recommandée).
- 7- Les corrections réglementaires ponctuelles sur le stationnement, les clôtures et l'implantation sur limites séparatives permettant d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs du SCoT. La représentation de la Servitude d'Utilité Publique relative à la protection des abords du Monument Historique (église Saint-Roch – Saint-Blaise) sur le document graphique n'a également aucune incidence sur le SCoT.
- 8- La modification de la zone AU Eco2 pour autoriser les équipements sportifs dans le secteur de SEGLA 2 est compatible avec le SCoT.
- 9- Le reclassement de la zone économique AU0 Eco secteur 3 du lieu-dit « Sacareau » en zone naturelle N pour permettre notamment la création d'une piste cyclable/piétonne et recueillir les terres issues de la réalisation de la ligne C du métro toulousain n'est pas incompatible avec le SCoT. Pour autant, la réduction de la superficie de cette zone (-16.17 ha), dont le « chapeau » du règlement indique une superficie globale passant de 23.13 ha à 6.96 ha n'est pas suffisamment justifiée par le rapport de présentation du PLU pour permettre de confirmer que l'espace restant ouvrable à l'urbanisation permette de maintenir les objectifs en matière d'accueil de l'emploi tels que définis par le PLU opposable et suivant les densités moyennes du SCoT. **La réduction de la zone AU0 Eco doit être mieux explicitée en termes de possibilité**

**d'accueil de l'emploi sur le reste des zones économiques ouvertes ou fermées à l'urbanisation.**

- 10- Le règlement écrit de la zone naturelle N est modifié en son chapitre 1 « *Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité* » en autorisant les équipements sportifs sous conditions ». La présente procédure de modification du PLU ne justifie dans son rapport de présentation ni l'évolution réglementaire des destinations du règlement écrit, ni son éventuel impact sur l'environnement. Cette modification réglementaire de la zone naturelle N pourrait s'inscrire tant sur des espaces agricoles du SCoT que sur des zones naturelles. A ce titre, la **prescription P2** préconise que : « *Pour les espaces agricoles, les changements d'occupation en faveur d'espaces de nature sont autorisés. Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96. [...]* ». La **prescription P5** préconise qu' « *au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25* ».

Au cas présent, aucune information de ce dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU ne permet d'identifier un projet sportif quelconque par rapport au DOO du SCoT, encore moins par rapport aux zones N ou NL du PLU de Seysses. **Ceci mériterait un développement au rapport de présentation.**

En outre, puisque les équipements sportifs autorisés en zone N sont entendus au sens large, ceux-ci pourraient avoir un impact important en termes de constructibilité sur la zone N : « *équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...* ». Le règlement écrit de la zone N de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU ouvre la possibilité d'autoriser l'implantation d'équipements sportifs sous conditions mais ne les précisent pas. Il conviendrait de les préciser.

Pour conclure, le SMEAT vous recommande fortement que le **rapport de présentation fasse l'objet d'un chapitre sur la compatibilité des points d'objets par rapport au SCoT, avec les points mentionnés ci-avant.**

Toulouse, le 11 JUIN 2024

Dossier suivi par :  
Julie FRESEL  
Tél : 05.61.24.83.42  
julie.fresel@reseau31.fr  
Réf. à rappeler : ING 2024/161

**Monsieur Jérôme BOUTELOUP**  
**Maire de SEYSSES**  
MAIRIE DE SEYSSES  
10 PLACE DE LA LIBERATION  
31600 SEYSSES

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 02 avril 2024, vous informez Réseau31 de l'arrêt du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSES par arrêté du 14 septembre 2023.

Dans le cadre de cette révision et du transfert de la compétence assainissement non collectif et du transfert partiel de la compétence assainissement collectif, relatif à la sous-compétence « B.2 : Transfert des eaux usées », Réseau31 doit s'assurer de la cohérence de votre nouveau projet de développement avec les systèmes d'assainissement existants.

En premier lieu, sur la compétence ANC, il semble important de rappeler que les rejets des dispositifs d'assainissement non collectif dans les fossés sont interdits par arrêté municipal, la seule solution possible restant alors l'infiltration lorsque la nature du terrain le permet.

Des modifications semblent donc importantes à apporter au règlement écrit :

- Page 7 - « *Autres règlementations* » : il est important de mentionner l'arrêté municipal interdisant les rejets au fossés pour les installations d'assainissement autonome,
- Page 30 - « *Réseaux d'eaux usées : dessertes et raccordement* » : Il faudrait remplacer " *l'assainissement non collectif est autorisé* " par " *l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31)* ",
- Page 115 - « *2.4. Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives)* » : Il faudrait remplacer " *l'assainissement non collectif est autorisé* " par " *l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31)* ",
- Page 120 - « *2.2. Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives)* » : Il faudrait remplacer " *l'assainissement non collectif est autorisé* " par " *l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31)* ".

Pour le reste de la question de l'assainissement autonome, les projets seront étudiés au cas par cas lors de chaque instruction d'urbanisme, conformément à la version consolidée du 26 avril 2012 de l'arrêté du 07 septembre 2009.

Enfin, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme n'appelle aucune autre remarque de la part de Réseau31 dans le cadre du transfert partiel de la compétence assainissement collectif, relatif à la sous-compétence « B.2 : Transfert des eaux usées ».

Les services du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement Réseau31 restent à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien à lui*

Yves CADAS  
Vice-Président

*Y. CADAS*

N° 2024.104

**Objet :**  
Avis sur le projet de la 3ème  
modification du Plan Local  
d'Urbanisme de Seysses

En exercice : 59  
Présents : 42  
Absents excusés : 13  
Procurations : 04  
Ayant pris part au vote : 55

Communauté

Le Muretain Agglo

Département de la Haute Garonne

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 juin à 18 heures 30, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes de Lavernose-Lacasse sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT.

**Date de la convocation :** 19 juin 2024

**Étaient présents :** Mesdames et Messieurs MANDEMENT, DELAHAYE, GERMA, ZARDO, BÉDIÉE, DULON, RUEDA, BELOUAZZA, TERRISSE, SIMÉON, SÉVERAC, VITET, LOUZON, MAILHÉ, SUAUD, RODRIGUEZ, MONTARIOL, LACAMPAGNE, DEUILHÉ, SUTRA, REY BETHBEDER, LAMPIN, NOVALES, BOUTELOUP, STREMLER, SOTTIL, DIOGO, ENJALBERT, MABIRE, GUERRIOT, GAMBET, DELSOL, COLL, AUTHIÉ, MATHEU, GASQUET, MORERE, GARAUD, PALAS, DESCHAMPS, BÉRAIL, CASSAGNE

**Étaient absents :** Mesdames CREDOT, VALLIER, SUSSET, Monsieur CHEBELIN

**Pouvoirs :**

Madame PÉREZ ayant donné procuration à Monsieur ZARDO  
Madame TOUZET ayant donné procuration à Monsieur TERRISSE  
Madame LOUIT ayant donné procuration à Monsieur DEUILHÉ  
Monsieur VIDAL ayant donné procuration à Monsieur NOVALES  
Monsieur REFUTIN ayant donné procuration à Madame LAMPIN  
Madame KOFFEL ayant donné procuration à Monsieur STREMLER  
Monsieur CARLIER ayant donné procuration à Madame SIMÉON  
Madame HUCHON ayant donné procuration à Monsieur MABIRE  
Monsieur VACHER ayant donné procuration à Monsieur BÉRAIL  
Madame GALY ayant donné procuration à Monsieur MONTARIOL  
Monsieur BERGIA ayant donné procuration à Monsieur SUAUD  
Monsieur PUIG ayant donné procuration à Monsieur AUTHIE  
Madame CAMBEFORT ayant donné procuration à Madame MATHEU

Monsieur DELSOL a été élu Secrétaire de séance.

**Rapporteur :** Jean-Louis COLL

**Vu** l'arrêté préfectoral du 07 avril 2022 actant les statuts du Muretain Agglo ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2020.072 du 09 juillet 2020 ;

**Vu** les délibérations définissant les intérêts communautaires du Muretain Agglo ;

**Vu** les articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme concernant l'association des Personnes Publiques à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes ;

**Vu** la délibération n° 2021.181 du 14 décembre 2021 valant approbation du Programme Local d'habitat (PLH) 2022-2027 du Muretain Agglo.

### Exposé des motifs

La commune de Seysses dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal depuis le 26 février 2020.

La première modification a été approuvée le 16 décembre 2020 par délibération lors du Conseil Municipal. Sa première modification simplifiée a été approuvée le 16 décembre 2020, sa première modification a été approuvée le 15 février 2022 et sa seconde le 9 février 2023.

Par délibération du 15 décembre 2022 et par arrêté du 14 septembre 2023, la commune de Seysses a prescrit la troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme. Un arrêté précisant les objectifs poursuivis a été pris le 16 janvier 2024.

Accusé de réception en préfecture  
031-200068641-20240625-2024104CC-DE  
Reçu le 27/06/2024



Une période de consultation des Personnes Publiques Associées est e

L'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 L132-13. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Le Muretain Agglo, EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat fait partie des personnes publiques associées mentionnées sous l'article L 132-7 du Code de l'Urbanisme. Il est conduit, à ce titre, à émettre un avis sur le projet de modification qui lui a été notifié par la commune de Seysses le 3 avril 2024.

#### Éléments d'analyse :

L'objet de la procédure est d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme notamment pour les motifs suivants :

- Supprimer 2 servitudes de gel au titre de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme afin de permettre des projets urbains avec la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur :
  - Le secteur SEGLA – Habitat, de 4 ha : 180 logements prévus dont 80 logements sociaux et une résidence pour les seniors,
  - Le secteur CAZENEUVE, de 2 ha : 70 logements prévus dont 50 logements sociaux
- Modifier le règlement écrit sur le secteur AU Eco 2 de la ZAE SEGLA 2 pour autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour des équipements sportifs et adapter les toitures et les enseignes
- Modérer l'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs les plus éloignés du centre par une modulation du coefficient d'emprise au sol ;
- Instaurer une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme en zone UC1, qui jusqu'à ce jour ne dispose d'aucune obligation en la matière.
- Apporter des modifications mineures.

Cette procédure va permettre la réalisation de 250 logements dont plus de 52 % seront des logements sociaux. 70 logements sont construits sans consommation d'ENAF (Espace naturel, Agricole et Forestier) en densification, et 180 logements seront construits avec une consommation de 4 ha d'ENAF avec une densité de 45 logements/ha.

Cette modification du PLU s'inscrit dans une logique d'ajustement des règles inhérentes à l'opérationnalité d'un document d'urbanisme. Elle permet la densification urbaine et encadre une extension urbaine dense avec une consommation d'ENAF modérée.

A noter : des erreurs matérielles sont présentes dans les chapitres de présentation des zones dans le règlement écrit.

L'avis du Muretain Agglo est rendu à la vue de ses compétences, à savoir : aménagement de l'espace - Equilibre social de l'habitat - Politique de la Ville - Développement économique

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

#### **Le Conseil Communautaire,**

**EMET** un avis favorable sur la troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses.

**HABILITE** le Président, ou à défaut à son représentant, à prendre toutes les mesures afférentes à la mise en œuvre de la présente délibération.

*Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés*

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président  
certifie sous sa responsabilité  
le caractère exécutoire de la  
présente délibération  
compte tenu de la transmission  
à la Sous-préfecture le ...**27/06/2024**  
et de la publication le ....**28/06/2024**



**Le Président,**

**André MANDEMENT**

Accusé de réception en préfecture  
031-200068641-20240625-2024104CC-DE  
Reçu le 27/06/2024



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE



**Direction départementale  
des territoires**

RAR n° 2C 160 909 38952

Toulouse, le **28 JUIN 2024**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire  
10 Place de la Libération  
31 600 Seysses

**Objet :** Avis sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Seysses

La commune de Seysses a prescrit la modification n°3 de son PLU par arrêté du 16 janvier 2024 portant modification de l'arrêté de prescription du 14 septembre 2023.

Le projet de modification du PLU a été remis le 5 avril 2024 au Service Territorial de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT 31).

Les objets de cette modification du PLU concernent notamment la suppression des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) des secteurs de la Ségla et de Cazeneuve, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces 2 secteurs, la modification du règlement écrit des zones UC et UD, l'instauration d'une servitude de mixité sociale en zone UC1 et des ajustements ponctuels pour clarifier la lecture du règlement écrit.

Ce projet de modification appelle les observations détaillées ci-après.

### **1) Proposer des OAP qualitatives sur les secteurs stratégiques de Ségla et de Cazeneuve**

De par leur positionnement stratégique, les secteurs de Ségla et de Cazeneuve ont été assujettis à un PAPAG afin de permettre la réalisation d'études pour définir les principes d'aménagement du projet urbain à inscrire au PLU. Une étude urbaine aurait dû être produite, et jointe ou mentionnée dans le dossier de modification. Elle participe à la qualité du projet d'aménagement, pour tenir compte de l'ensemble des enjeux à traduire dans la modification du PLU.

Le secteur de Ségla localisé en entrée sud de la commune, à proximité directe des équipements scolaires, des services, et des commerces, constitue une opportunité de vitrine pour un projet d'aménagement ambitieux, conciliant sobriété foncière et qualité de cadre de vie.

Quant au secteur de Cazeneuve, situé à proximité du centre historique présente comme un secteur stratégique pour proposer un projet d'aménagement en densification en cohérence avec le centre historique et le cadre environnemental.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permet de fixer les exigences et les ambitions de la commune en matière d'aménagement de son territoire pour promouvoir des aménagements qualitatifs, en amont des propositions des futurs porteurs de projet. C'est la raison pour laquelle il est demandé d'améliorer la qualité de ces dernières dans la présente modification du PLU.

#### **a) Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire**

Pour les deux OAP Segla et Cazeneuve, les éléments suivants sont à intégrer afin de répondre aux enjeux d'insertion urbaine et environnementale ainsi qu'à l'enjeu de sobriété foncière nécessaire à la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources naturelles :

- Les OAP prévoient la destruction d'une partie des haies et des arbres existants, en particulier ceux à l'intérieur des périmètres d'OAP. La préservation de cette végétation doit être recherchée et valorisée pour une meilleure insertion environnementale. Celle-ci participe à la préservation de la biodiversité, offrent des îlots de fraîcheur, et peuvent constituer des supports intéressants à privilégier pour le développement de réseaux de mobilités douces.
- Le secteur de l'OAP de Cazeneuve est concerné par le périmètre de protection des abords d'un monument historique lié à l'église et qui appelle à une prise en compte forte des enjeux patrimoniaux et paysagers pour en garantir le respect.

Ainsi, la notice explicative doit préciser dans quelle mesure l'enjeu patrimonial a été pris en compte dans les perspectives d'aménagement de ce secteur, et, le cas échéant, l'OAP doit être retravaillée. En particulier, il paraît d'autant plus intéressant de promouvoir la préservation des éléments du paysage et du patrimoine (haie, arbres, bâti agricole historique) dès lors qu'ils présentent un intérêt patrimonial, et un rappel des formes urbaines du centre historique par couture urbaine (maisons mitoyennes pour l'habitat individuel), pour ancrer l'intégration de ce secteur à la centralité et au patrimoine historique de la commune.

- Les voies d'accès doivent garantir des conditions de circulation apaisées au sein des futurs quartiers et permettre des connexions aux quartiers environnants.

Aussi, la voie principale de l'OAP de Segla interroge de par sa liaison à la zone d'activité économique (ZAE) Segla II. De fait, il conviendra de s'assurer que le flux de trafic en provenance de la ZAE Segla II est compatible avec la capacité de cette voie principale.

Concernant l'OAP de Cazeneuve, le principe d'accès du projet d'habitat adjacent au Chemin du Préjugé doit être représenté, et des précisions doivent être apportées sur le devenir des impasses et voies d'accès existantes au sein de l'OAP et en bordure, afin de garantir la mutualisation des accès et leur optimisation.

- Il conviendra de travailler des formes urbaines plus compactes et plus diversifiées afin d'optimiser le foncier. Pour l'habitat individuel, dont les formes urbaines attendues ne sont pas toujours précisées, les formes pavillonnaires sont à éviter au profit de l'habitat groupé ou individuel continu de type maison mitoyenne (en rappel des formes urbaines du centre historique), en fixant en particulier pour les lots libres le cas échéant des règles d'implantation compatibles avec l'habitat mitoyen. À ce titre, les OAP devraient préciser la typologie d'habitat individuel attendue.

L'implantation devra se faire au plus près de la limite séparative des jardins propices à générer un cadre de vie agréable, favorables à la biodiversité, et permettre une évolutivité en anticipant et facilitant de possibles divisions parcellaires à moyen terme.

Une traduction réglementaire devra permettre la réalisation de cette typologie d'aménagement. En phase opérationnelle, pour garantir la qualité architecturale des lots libres, il pourrait être intéressant d'envisager la vente du lot libre accompagné d'un permis accordé.

- Les densités de logement devraient être plus ambitieuses au regard de l'enjeu de sobriété foncière. La densité de la phase 2 de l'OAP de Séglas ainsi que celle de Cazeneuve sont inférieures à la densité minimale préconisée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT) en vigueur, qui est de 35 logements par hectare.

Par conséquent, un travail sur les formes urbaines devra être envisagé pour augmenter la densité moyenne, particulièrement pour l'OAP de Cazeneuve à proximité du centre historique dense, dans l'optique de créer une couture urbaine entre les secteurs d'urbanisation en densification, d'autant plus si cette densification s'apparente à de la démolition des bâtis existants suivie de reconstruction. Sur ce point, ni la notice, ni l'OAP ne permettent de comprendre ce qui est envisagé en termes de bâti pouvant être démoli ou devant être conservé.

- Les voiries et le stationnement devraient être traités en vue de réduire la place de la voiture et de prévoir des aménagements perméables et végétalisés pour limiter l'imperméabilisation des sols et la formation d'îlots de chaleur urbain, en fixant notamment un maximum de 2 places par construction aussi bien pour les programmes de maisons individuelles que les programmes collectifs.

Il peut être proposé de privilégier le stationnement en rez-de-chaussée, semi-enterré, voire souterrain si possible, pour limiter la place de la voiture dans le paysage et sur les espaces communs ou publics. Une réflexion doit être menée sur la possibilité de mutualiser les places de stationnement qui présente des avantages en termes de limitation de l'artificialisation des sols et de fonctionnalité des espaces.

- La proposition d'aménagement ou les principes de conception contribuant à la transition énergétique et à l'intégration des enjeux climat-énergie sont à rechercher. Or les OAP ne semblent pas avoir pris en compte ces enjeux afin de les promouvoir auprès des futurs aménageurs. En particulier, les OAP pourraient encourager les futurs aménageurs à cibler des performances énergétiques des futures constructions intégrant des seuils ambitieux de la RE 2020 (a minima, à l'horizon 2028), et à intégrer dès la conception du projet la dimension bioclimatique sur l'orientation des bâtis, le traitement des voies, la végétalisation prévue. La production d'énergies renouvelables sera à favoriser pour permettre d'atteindre les objectifs fixés au niveau national et local de production d'énergie renouvelable. Aussi, les règles relatives aux toitures devront prescrire l'installation de panneaux photovoltaïques, dès lors que ces règles restent compatibles avec les enjeux patrimoniaux de protection au titre des abords des monuments historiques pour l'Église, en fixant éventuellement une surface minimale.
- Les prescriptions liées aux clôtures devront permettre la perméabilité de la faune (espace minimal entre le sol et le bas de clôture, grandes mailles, ouvertures régulières en bas de clôtures).

## b) Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve

- L'OAP de Séгла :

Un projet d'aménagement d'ensemble est prévu sur ce secteur de la Séгла, se structurant en 2 opérations d'aménagement dont une en extension à réaliser en première phase, et une autre en densification en 2<sup>e</sup> phase et dont les ambitions d'aménagement nécessitent d'être précisées (maintien de l'existant, démolition, ...).

Les secteurs en densification étant à prioriser avant tout projet de développement urbain en extension, conformément au code de l'urbanisme, il aurait été nécessaire d'envisager de débiter l'aménagement du secteur sur la partie en densification. De ce fait, une justification serait à apporter sur le choix du phasage de ces 2 opérations d'aménagement d'ensemble.

De plus, en tant que projet d'aménagement d'ensemble, il devra être précisé l'articulation et la complémentarité entre les 2 opérations pour harmoniser ce secteur.

Enfin, mener une seule et unique opération d'ensemble représente un levier important pour rechercher un bilan d'aménagement équilibré, dès lors que la partie en extension doit permettre d'équilibrer le projet en densification. En l'état de la proposition de phasage, ce levier ne pourrait pas être actionné, et la faisabilité économique du projet en densification serait limitée, risquant de ne pas faire aboutir à court terme ce projet. Or, l'ambition de la commune de densifier ce secteur est intéressante et doit aboutir. Ainsi, une seule opération d'ensemble doit être prévue sur l'OAP de Séгла.

- OAP de Cazeneuve :

Il est fait mention d'un aménagement « progressif » du secteur de Cazeneuve, sans indication d'une échéance prévisionnelle. Par conséquent, il devra être précisé un échéancier pour l'aménagement du secteur et quels outils d'aménagement et fonciers seront déployés pour réunir les conditions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement de densification et renouvellement urbain.

## c) Préciser les objectifs de mixité sociale

La commune de Seysses présente en 2023 un taux de logements sociaux de 14,5 %. La part de logement social par typologie de financement est à préciser dans les OAP afin de s'assurer que les objectifs de la commune sont compatibles avec ceux fixés par le Plan Local de l'Habitat du Muretain Agglo 2022-2027 et l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et ce, dans un souci de mixité sociale.

## 2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séгла avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT ne prévoit pas de pixel au niveau du secteur de l'OAP Séгла. Or, ce secteur constitue un secteur d'extension. Aussi, il devra être démontré que cette opération d'aménagement est compatible avec le SCoT en précisant l'éventuel transfert de pixel mixte mobilisé pour urbaniser le secteur de Séгла.

### **3) Démontrer l'absence d'impact de la modification du coefficient des zones UC, UC1 et UD sur les objectifs de production de logements**

La modification du coefficient de l'emprise au sol (CES) des zones UC, UC1 et UD appelle trois observations qui devront être prises en compte :

- L'analyse du potentiel de densification effectuée dans le cadre de la révision du PLU met en évidence un potentiel de 38 ha en densification dont une part importante en zone UC. Par conséquent, il sera nécessaire de démontrer que la diminution du CES n'a pas d'impact sur les objectifs de production de logements fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que ceux de production de logements sociaux fixés par la loi SRU.
- Il conviendra de justifier que la modification du CES n'obère pas les possibilités d'exploitation du potentiel en densification sur les zones concernées.
- La diminution du CES en zone UC nécessitera de mettre en cohérence le règlement écrit (principes d'alignements, de mitoyenneté,...) pour optimiser la densification à court terme et préserver des fonds de jardins favorables à la biodiversité, afin de permettre une densification à moyen terme.

### **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**

Parmi les objets de cette modification du PLU, il est prévu de reclasser la partie est de la zone AU0 éco au lieu-dit « Sacareau » en zone N, ceci dans l'éventualité d'accueillir les terres issues des travaux de la future ligne de métro.

Toutefois, il apparaît que l'intégralité de la partie reclassée en zone N est concernée par un corridor écologique à maintenir ou à renforcer, identifié au SCoT GAT. De fait, le projet d'accueil de déchets inertes sur ce secteur peut présenter un impact environnemental et aller à l'encontre de la prescription P9 du SCoT qui stipule que le PLU et les opérations d'aménagement doivent veiller à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques, et particulièrement les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.

Pour éviter une incompatibilité au SCoT, des repérages naturalistes de terrain devront être réalisés, afin de s'assurer de l'absence d'impact environnemental du projet d'installation de stockage de déchets inertes sur cette future zone N. Les résultats des repérages de terrain permettraient de préciser les contours du corridor écologique et d'envisager de classer les secteurs concernés en zone Ntvb.

### **5) Points divers**

#### **a) Mise à jour du règlement suite aux secteurs AU qui ont été urbanisés**

Deux secteurs d'OAP classés en zone AU ont depuis été aménagés, à savoir celui du Château d'eau et celui du Collège/ route de Labastidette. Ces secteurs en zone AU devraient donc être reclassés en zone U et le règlement devrait être modifié en conséquence.

#### **b) Modification de l'intitulé du sous-zonage UBb**

Le sous-zonage UBb est présenté comme spécifique du secteur de Cazeneuve. Aussi, cet intitulé semble fixer un seul et unique secteur potentiel de densification en zone UB, ce qui semble peu probable au regard de l'analyse du potentiel en densification. En conséquence, il serait opportun de ne pas associer « Cazeneuve » au sous-zonage UBb.

**c) Proposition d'une OAP sur la parcelle en secteur Upublic**

Le reclassement de la parcelle du secteur Upublic en secteur Uba, pourrait être l'occasion de réaliser une OAP pour fixer les ambitions d'aménagement de la commune sur ce secteur.

\*\*\*

Le périmètre de gel lié à l'instauration des PAPAG concernant les secteurs de Cazeneuve et de Ségla sera échu le 26 février 2025. Aussi, il est important de fixer des exigences d'aménagement sur ces secteurs stratégiques identifiés à travers le projet de modification du PLU.

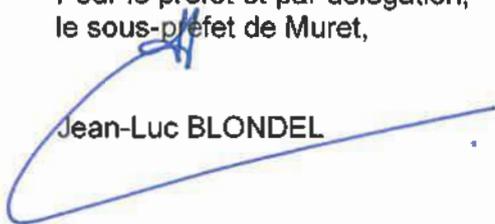
Toutefois, il s'avère que ce projet n'est pas assez abouti pour garantir un aménagement qualitatif et nécessite d'être complété sur les points suivants :

- Les OAP de Ségla et de Cazeneuve doivent être revues sur les points suivants :
  - garantir une insertion urbaine et environnementale, en s'appuyant sur la végétation existante à conserver plus largement, et des connexions interquartier optimales et apaisées ;
  - respecter et valoriser le périmètre de protection des abords du monument historique concernant l'OAP de Cazeneuve ;
  - allier la qualité du cadre de vie et la sobriété foncière en privilégiant les formes urbaines compactes ;
  - réduire la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols ;
  - contribuer à la transition énergétique en favorisant les performances énergétiques et la production d'énergie renouvelable ;
- L'aménagement du secteur du Ségla doit faire l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble ;
- La stratégie d'aménagement des secteurs de Ségla et de Cazeneuve doit être précisée par l'identification et la mise en œuvre d'outils d'aménagement et fonciers permettant de clarifier la justification du phasage des opérations d'aménagement, ainsi que d'établir leur échéancier prévisionnel ;
- La continuité écologique du secteur « Sacareau » reclassé en zone N doit être précisée et préservée par un classement spécifique au règlement graphique.

En conséquence, **j'émet un avis défavorable au projet de modification présenté** et invite la commune à revoir son projet avant enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte de l'observation formulée.

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Muret,

  
Jean-Luc BLONDEL



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de SEYSSES (31)**

N°Saisine : 2024-013086

N°MRAe : 2024ACO83

Avis émis le 21 mai 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024-013086 ;**
- **3<sup>ème</sup> modification du PLU de SEYSSES (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, la commune de Seysses ;**
- **reçue le 02 avril 2024 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de SEYSSES (31), objet de la demande n°2024-013086, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Florent TARISSE conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



# PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma  
paysages-urba.fr  
contact@paysages-urba.fr  
05 34 27 62 28

## MODIFICATION N°3 DU PLU DE SEYSSES

### SYNTHESE ET POSITION PROVISOIRE DE LA COMMUNE DE SEYSSES SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Suite à la transmission du projet de modification de droit commun n°3 de PLU de Seysses aux personnes publiques associées pour notification en date du 02/04/2024, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet :

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat,
- Tisséo,
- Mairie de Saint-Lys,
- SDIS 31,
- Chambre d'agriculture Haute-Garonne,
- Commune de Fonsorbes,
- Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- SMEAT Grande Agglomération Toulousaine,
- Réseau 31,
- Muretain Agglo,
- DDT 31.

Après analyse de ces avis, plusieurs évolutions du dossier de modification du PLU sont prévisibles, elles sont synthétisées dans le tableau suivant.





# PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma  
paysages-urba.fr  
contact@paysages-urba.fr  
05 34 27 62 28

Envoyé en préfecture le 17/12/2024  
Reçu en préfecture le 17/12/2024  
Publié le   
ID : 031-213105471-20241212-DEL20240516-DE

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune de Seysses (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b> – 10.04.2024	Pas de remarque.	La commune prend acte.
<b>Tisséo</b> – 16.04.2024 – <b>Avis favorable</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.
<b>Mairie de Saint-Lys</b> – 06.05.2024 – <b>Avis favorable</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.
<b>SDIS 31</b> – 06.05.2024	Il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire. En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.	Il s'agit seulement d'une procédure d'évolution du PLU en vigueur, en ce sens, le PLU prescrit déjà des règles concernant les voiries et le réseau d'eau.
<b>Chambre d'Agriculture</b> – 24.05.2024 – <b>Avis favorable sous réserve</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Concernant « Séгла », les parcelles visées par le projet, bien que classées en zone U, sont identifiées au registre parcellaire graphique de 2022 en tant que prairies temporaires de 5 ans ou plus. L'ouverture de ces parcelles à l'urbanisation est à prendre en compte dans l'analyse de la consommation d'espace.</li> <li>2) ER n°13 destiné à la création d'une aire de jeux. Cet emplacement se trouve en bordure de la zone agricole et notamment d'une parcelle cultivée en grandes cultures. Un traitement des franges est attendu. Nous préconisons la réalisation de haies, préférentiellement d'essences locales et variées en bordure des parcelles cultivées d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques afin d'éviter tout conflit avec les espaces agricoles mitoyens.</li> <li>3) ER n°15 à 18, qui sont destinés à la création de voies douces, sur des linéaires importants, consomment de l'espace agricole et sont localisés sur des parcelles exploitées. Nous demandons qu'un plan de mobilité douce soit mis en place afin de justifier de leur nécessité.</li> <li>4) Un bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024 mériterait, enfin, d'être intégré à la notice explicative ainsi qu'un prévisionnel à l'horizon 2031.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) La commune prend acte.</li> <li>2) La commune prend acte et veillera à limiter les conflits avec l'espace agricole mitoyen si un projet abouti.</li> <li>3) Suite à des échanges avec les services du Muretain Agglo, il n'apparaît plus pertinent de maintenir les quatre ER cités, ces derniers seront supprimés.</li> <li>4) Un bilan de la consommation avec les données disponibles sur le Portail de l'Artificialisation pourra être ajouté.</li> </ol>
<b>Fonsorbes</b> – 27.05.2024 –	Pas de remarque.	La commune prend acte.
<b>Conseil Départemental de la Haute-Garonne, direction développement et appui aux territoires</b> – 04.06.2024	Pas de remarque.	La commune prend acte.
<b>SMEAT Grande Agglomération Toulousaine</b> – 07.06.2024 – Avis favorable sous réserve de justifications et compléments	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) OAP Séгла : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. si le document graphique du PLU présente bien une protection de la margelle de Garonne par sa prescription linéaire, ce qui correspond à la prise en compte de la prescription P12 du SCoT, le schéma de l'OAP ne traduit pas cette prescription. Ce point doit être explicité par l'OAP et justifié par le rapport de présentation.</li> <li>b. Quelques améliorations: Les objectifs de lutte contre le changement climatique pourraient être développés par l'OAP dans sa partie « principes », par exemple, en s'appuyant sur le 2ème alinéa la R30 du SCoT préconisant des objectifs de performances énergétiques et environnementales dans le cadre des opérations nouvelles</li> </ol> </li> <li>2) OAP secteur de Cazeneuve : les éléments de recommandation mentionnés précédemment pour l'OAP Séгла s'appliquent également pour l'OAP Cazeneuve (R71 et 2ème alinéa de la R30).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) OAP Séгла <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Le schéma de l'OAP sera complété pour une meilleure cohérence avec le règlement graphique.</li> <li>b. Un principe sera ajouté dans l'OAP sur le volet des performances énergétiques.</li> </ol> </li> <li>2) Cf point 1.</li> </ol>





- 3) *ER : Ces créations et modifications, dont 5 nouveaux ER à destination de pistes cyclables, traduisent les enjeux de promotion des modes actifs du SCoT. Ce point de la procédure est compatible avec les objectifs du SCoT.*
- 4) La modification réglementaire pour encadrement de secteurs périphériques UC et UD, peu équipés et éloignés des commerces, services et équipements publics :
  - a. Les zones UC et UC1 du PLU se situent soit en territoire de développement mesuré du SCoT, soit en Ville Intense. Une réduction du CES de 20% à 15% en UC et de 15% à 10% en UC1, notamment en Ville Intense, ne s'inscrivent ni dans les objectifs du SCoT ni dans les principes de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
  - b. De façon générale, cette réduction du CES aurait pu être équilibrée avec une augmentation de la potentialité de construire dans un autre secteur mieux desservi de la commune, ce qui ne semble pas le cas puisque le rapport de présentation précise que les programmations des deux nouvelles OAP ne modifient pas l'objectif de production de logements au titre du PLH. Il pourrait être envisagé de permettre une réduction du CES uniquement dans les espaces situés en territoires de développement mesuré des zones UC ou bien en renforçant le CES dans des espaces plus appropriés de la commune.
- 5) *Instauration d'une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UCI avec seuil de déclenchement répond à la P61 de renforcer le parc locatif social en 2030 avec un objectif de 20%. Ce point d'objet est compatible avec le SCoT.*
- 6) *Le reclassement d'un terrain communal, auparavant classé en zone « U public », en zone mixte UBa dans le but de permettre une opération mixte respecte les objectifs du SCoT*
- 7) *Les corrections réglementaires ponctuelles sur le stationnement, les clôtures et l'implantation sur limites séparatives permettant d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs du SCoT. [...]*
- 8) *La modification de la zone AU Eco2 pour autoriser les équipements sportifs dans le secteur de SEGLA 2 est compatible avec le SCoT.*
- 9) Le reclassement de la zone AU0 Eco secteur 3 du lieu-dit « Sacareau » en zone N pour permettre notamment la création d'une piste cyclable/piétonne et recueillir les terres issues de la réalisation de la ligne C du métro toulousain n'est pas incompatible avec le SCoT. Pour autant, la réduction de la superficie de cette zone (-16.17 ha), dont le « chapeau » du règlement indique une superficie globale passant de 23.13 ha à 6.96 ha n'est pas suffisamment justifiée par le rapport de présentation du PLU pour permettre de confirmer que l'espace restant ouvrable à l'urbanisation permette de maintenir les objectifs en matière d'accueil de l'emploi tels que définis par le PLU opposable et suivant les densités moyennes du SCoT. La réduction de la zone AU0 Eco doit être mieux explicitée en termes de possibilité d'accueil de l'emploi sur le reste des zones économiques ouvertes ou fermées à l'urbanisation.
- 10) Le règlement écrit de la zone naturelle N est modifié en son chapitre 1 « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité » en autorisant les équipements sportifs sous conditions ». La présente procédure de modification du PLU ne justifie dans son rapport de présentation ni l'évolution réglementaire des destinations

- 3) La commune prend acte.
- 4) La position de la commune est de gérer l'accueil d'habitants et la densification dans le temps. Cette démarche permet de préserver les capacités de densification de la zone UC pour l'avenir, lorsque les projets plus proches du centre et disposant d'une vision d'aménagement plus globale auront abouti, notamment les secteurs Cazeneuve et Séglà pour lesquels une OAP est réalisée avec un objectif de production d'environ 255 logements. En ce sens, l'emprise au sol de la zone UBb (nouvellement créé, ancienne zone UB) correspondant pour l'heure au projet du secteur Cazeneuve fait évoluer son CES de 25% à 40%. En lien, le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle la création de secteurs très peu dense à savoir la zone UC1 et UD en précisant qu'il « s'agit d'une graduation de la densité du cœur de ville à la périphérie en cohérence avec les orientations du PADD et le SCoT (territoire de « ville intense » et territoire de « développement mesuré » ». Au regard du périmètre de la zone « ville intense » du SCoT, la modification du règlement en zone UC (exclusivement) ne concernerait que deux secteurs déjà densifiés. Enfin, la modification du règlement écrit permet également d'offrir aux constructions existantes la possibilité d'évoluer.
- 5) La commune prend acte.
- 6) La commune prend acte.
- 7) La commune prend acte.
- 8) La commune prend acte.
- 9) Au lieu-dit Sacareau ; ce sujet est finalement abandonné. La collectivité prend toutefois acte des remarques.
- 10) La modification du règlement de la zone N fait suite au retour d'expérience de la collectivité qui a soulevé une incohérence



	<p>du règlement écrit, ni son éventuel impact sur l'environnement. Cette modification réglementaire de la zone naturelle N pourrait s'inscrire tant sur des espaces agricoles du SCoT que sur des zones naturelles. A ce titre, la prescription P2 préconise que : « Pour les espaces agricoles, les changements d'occupation en faveur d'espaces de nature sont autorisés. Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96. [...] ». La prescription PS préconise qu' « au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25 ». Au cas présent, aucune information de ce dossier de 3ème modification du PLU ne permet d'identifier un projet sportif quelconque par rapport au D00 du SCoT, encore moins par rapport aux zones N ou NL du PLU de Seysses. Ceci mériterait un développement au rapport de présentation. En outre, puisque les équipements sportifs autorisés en zone N sont entendus au sens large, ceux-ci pourraient avoir un impact important en termes de constructibilité sur la zone N : « équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases... ». Le règlement écrit de la zone N de la 3ème modification du PLU ouvre la possibilité d'autoriser l'implantation d'équipements sportifs sous conditions mais ne les précisent pas. Il conviendrait de les préciser.</p> <p>Pour conclure, le SMEAT vous recommande fortement que le rapport de présentation fasse l'objet d'un chapitre sur la compatibilité des points d'objets par rapport au SCoT, avec les points mentionnés ci-avant.</p>	<p>entre les destinations/sous-destinations autorisées et les règles édictées pour cette zone. En effet, le règlement écrit précise que dans le secteur N2 loisirs sont autorisés sous conditions les aménagements d'intérêt collectif de type sportif, pour autant, le tableau de sous-destinations indique que cela est interdit. Ainsi, il s'agit simplement d'une mise en cohérence du règlement écrit. Une condition d'intégration du projet sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages pourra être ajouté.</p> <p>11) Un chapitre relatif à la compatibilité de la procédure au SCoT sera ajouté à la notice explicative.</p>
<p><b>Réseau 31 – 11.06.2024</b></p>	<p>En premier lieu, sur la compétence ANC, il semble important de rappeler que les rejets des dispositifs d'assainissement non collectif dans les fossés sont interdits par arrêté municipal, la seule solution possible restant alors l'infiltration lorsque la nature du terrain le permet.</p> <p>Des modifications semblent donc importantes à apporter au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Page 7 - « Autres règlementations » : il est important de mentionner l'arrêté municipal interdisant les rejets au fossés pour les installations d'assainissement autonome,</li> <li>• Page 30 - « Réseaux d'eaux usées: dessertes et raccordement » : Il faudrait remplacer " l'assainissement non collectif est autorisé " par " l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de !'Assainissement Non Collectif (Réseau31) ",</li> <li>• Page 115 - « 2.4. Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives) » : Il faudrait remplacer " l'assainissement non collectif est autorisé " par " l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de !'Assainissement Non Collectif (Réseau31) ",</li> <li>• Page 120 - « 2.2. Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives) » : Il faudrait remplacer " l'assainissement non collectif est autorisé " par " l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de !'Assainissement Non Collectif (Réseau31) ".</li> </ul>	<p>La collectivité prend acte et modifiera le règlement écrit en conséquence.</p>
	<p>1) Cette procédure va permettre la réalisation de 250 logements dont plus de 52 % seront des logements sociaux. 70 logements sont construits sans consommation d'ENAF (Espace naturel, Agricole et Forestier) en densification, et 180 logements seront construits avec une consommation de 4 ha d'ENAF avec une densité de 45 logements/ha. Cette modification du PLU s'inscrit dans une logique d'ajustement des règles inhérentes à l'opérationnalité d'un document d'urbanisme. Elle permet la densification urbaine et encadre une extension urbaine dense avec une consommation d'ENAF modérée.</p> <p>2) A noter : des erreurs matérielles sont présentes dans les chapitres de présentation des zones dans le règlement écrit.</p>	<p>1) La commune prend acte.</p> <p>2) Une vérification du règlement écrit sera faite pour corriger les erreurs citées.</p>
<p><b>DDT 31 – 28.06.2024 – Avis défavorable</b></p>	<p><b><u>1) Proposer des OAP qualitatives sur les secteurs stratégiques de Ségla et de Cazeneuve</u></b>      Les secteurs de Ségla et de Cazeneuve ont été assujettis à un PAPAG afin de permettre la réalisation d'études pour</p>	<p>1) L'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en place, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes</p>



définir les principes d'aménagement du projet urbain à inscrire au PLU. Une étude urbaine aurait dû être produite, et jointe ou mentionnée dans le dossier de modification. [...]

**a) Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire**

Pour les deux OAP Segla et Cazeneuve, les éléments suivants sont à intégrer afin de répondre aux enjeux d'insertion urbaine et environnementale ainsi qu'à l'enjeu de sobriété foncière nécessaire à la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources naturelles :

- Les OAP prévoient la destruction d'une partie des haies et des arbres existants, en particulier ceux à l'intérieur des périmètres d'OAP. La préservation de cette végétation doit être recherchée et valorisée pour une meilleure insertion environnementale. Celle-ci participe à la préservation de la biodiversité, offrent des îlots de fraîcheur, et peuvent constituer des supports intéressants à privilégier pour le développement de réseaux de mobilités douces.
- Le secteur de l'OAP de Cazeneuve est concerné par le périmètre de protection des abords d'un monument historique lié à l'église et qui appelle à une prise en compte forte des enjeux patrimoniaux et paysagers pour en garantir le respect. Ainsi, la notice explicative doit préciser dans quelle mesure l'enjeu patrimonial a été pris en compte dans les perspectives d'aménagement de ce secteur, et, le cas échéant, l'OAP doit être retravaillée. En particulier, il paraît d'autant plus intéressant de promouvoir la préservation des éléments du paysage et du patrimoine (haie, arbres, bâti agricole historique) dès lors qu'ils présentent un intérêt patrimonial, et un rappel des formes urbaines du centre historique par couture urbaine (maisons mitoyennes pour l'habitat individuel), pour ancrer l'intégration de ce secteur à la centralité et au patrimoine historique de la commune.
- Les voies d'accès doivent garantir des conditions de circulation apaisées au sein des futurs quartiers et permettre des connexions aux quartiers environnants. Aussi, la voie principale de l'OAP de Segla interroge de par sa liaison à la zone d'activité économique (ZAE) Segla II. De fait, il conviendra de s'assurer que le flux de trafic en provenance de la ZAE Segla II est compatible avec la capacité de cette voie principale.
- Concernant l'OAP de Cazeneuve, le principe d'accès du projet d'habitat adjacent au Chemin du Préjugé doit être représenté, et des précisions doivent être apportées sur le devenir des impasses et voies d'accès existantes au sein de l'OAP et en bordure, afin de garantir la mutualisation des accès et leur optimisation.
- Il conviendra de travailler des formes urbaines plus compactes et plus diversifiées afin d'optimiser le foncier. Pour l'habitat individuel, dont les formes urbaines attendues ne sont pas toujours précisées, les formes pavillonnaires sont à éviter au profit de l'habitat groupé ou individuel continu de type maison mitoyenne (en rappel des formes urbaines du centre historique), en fixant en particulier pour les lots libres le cas échéant des règles d'implantation compatibles avec l'habitat mitoyen. À ce titre, les OAP devraient préciser la typologie d'habitat individuel attendue.
- L'implantation devra se faire au plus près de la limite séparative, en préservant des fonds de jardin propices à générer un cadre de vie agréable, favorables à la biodiversité, et permettre une évolutivité en anticipant et facilitant de possibles divisions parcellaires à moyen terme. Une traduction réglementaire devra

*interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Le rapport de présentation du PLU approuvé précise à ce sujet que la collectivité a souhaité se donner le temps d'une réflexion urbaine globale (après cette révision) pour définir un projet global sur ces fonciers et en fixant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ultérieurement. Ainsi, le travail sur les OAP a été l'occasion d'engager une réflexion sur le devenir de ces deux zones.*

**A. Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire**

- Les sujets végétaux existants seront reprecisés dans l'OAP, un principe de préservation de ces éléments pourra être introduit.
- Les prescriptions que donneront l'ABF s'ajouteront aux principes définis par l'OAP et le règlement écrit. Des discussions ont déjà été engagées en ce sens avec les services sur le secteur Cazeneuve.
- Des échanges ont eu lieu avec les services voiries du Département et la collectivité quant aux accès au site de Séglas. La collectivité souhaite maintenir ce choix, en consensus avec le département, pour limiter notamment les accès sur la départementale. De plus, le Muretain Agglo dans l'OAP Segla II prévoyait une voie d'accès, la collectivité n'a émis aucune remarque lors de la consultation PPA quant à la proposition d'aménagement .
- Un principe d'accès unique via le Chemin du Préjugé sera ajouté. La passerelle faisant la liaison entre les deux secteurs de l'OAP est quant à elle à vocation piétonne.
- Le dialogue et la mise en œuvre d'un urbanisme négocié avec les professionnels permettra de travailler sur les formes urbaines adaptées à chaque projet et au contexte. La collectivité prend acte ; les typologies d'habitat seront mieux précisées et un référentiel illustré pourra être ajouté au document.



permettre la réalisation de cette typologie d'aménagement. En phase opérationnelle, pour garantir la qualité architecturale des lots libres, il pourrait être intéressant d'envisager la vente du lot libre accompagné d'un permis accordé.

- Les densités de logement devraient être plus ambitieuses au regard de l'enjeu de sobriété foncière. La densité de la phase 2 de l'OAP de Ségla ainsi que celle de Cazeneuve sont inférieures à la densité minimale préconisée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT) en vigueur, qui est de 35 logements par hectare. Par conséquent, un travail sur les formes urbaines devra être envisagé pour augmenter la densité moyenne, particulièrement pour l'OAP de Cazeneuve à proximité du centre historique dense, dans l'optique de créer une couture urbaine entre les secteurs d'urbanisation en densification, d'autant plus si cette densification s'apparente à de la démolition des bâtis existants suivie de reconstruction. Sur ce point, ni la notice, ni l'OAP ne permettent de comprendre ce qui est envisagé en termes de bâti pouvant être démoli ou devant être conservé.
- Les voiries et le stationnement devraient être traités en vue de réduire la place de la voiture et de prévoir des aménagements perméables et végétalisés pour limiter l'imperméabilisation des sols et la formation d'îlots de chaleur urbain, en fixant notamment un maximum de 2 places par construction aussi bien pour les programmes de maisons individuelles que les programmes collectifs. Il peut être proposé de privilégier le stationnement en rez-de-chaussée, semi-enterré, voire souterrain si possible, pour limiter la place de la voiture dans le paysage et sur les espaces communs ou publics. Une réflexion doit être menée sur la possibilité de mutualiser les places de stationnement qui présente des avantages en termes de limitation de l'artificialisation des sols et de fonctionnalité des espaces.
- La proposition d'aménagement ou les principes de conception contribuant à la transition énergétique et à l'intégration des enjeux climat-énergie sont à rechercher. Or les OAP ne semblent pas avoir pris en compte ces enjeux afin de les promouvoir auprès des futurs aménageurs. En particulier, les OAP pourraient encourager les futurs aménageurs à cibler des performances énergétiques des futures constructions intégrant des seuils ambitieux de la RE 2020 (a minima, à l'horizon 2028), et à intégrer dès la conception du projet la dimension bioclimatique sur l'orientation des bâtis, le traitement des voies, la végétalisation prévue. La production d'énergies renouvelables sera à favoriser pour permettre d'atteindre les objectifs fixés au niveau national et local de production d'énergie renouvelable. Aussi, les règles relatives aux toitures devront prescrire l'installation de panneaux photovoltaïques, dès lors que ces règles restent compatibles avec les enjeux patrimoniaux de protection au titre des abords des monuments historiques pour l'Église, en fixant éventuellement une surface minimale.
- Les prescriptions liées aux clôtures devront permettre la perméabilité de la faune (espace minimal entre le

- Sur le secteur de Cazeneuve (UB) et Ségla (AU), le règlement écrit permet déjà de s'implanter sur la limite séparative pour les ensembles d'habitation. Par ailleurs, la zone UBb et la zone AU permettent de produire du logement en R+2 pour favoriser une certaine densité. En zone UBb, un coefficient d'espace vert de pleine terre est également fixé à 10% pour favoriser la biodiversité et plus largement une certaine qualité de vie tout en laissant la possibilité de densifier.
- La densité moyenne sera affichée pour chaque secteur de projets. En l'état, dans un rapport de compatibilité globale au SCoT :
  - Sur le secteur de Ségla : 180 à 190 logements sont attendus sur une surface de 4ha soit une densité moyenne comprise entre 35,5 lgt/ha à 38 lgt/ha.
  - Sur le secteur de Cazeneuve : 70 logements attendus sur une surface 2,1 ha soit une densité moyenne et brute (comprenant notamment l'ensemble des espaces publics) de 33 lgt/ha. Les constructions existantes concernées par l'OAP sont vouées à être démolies.
- Les espaces publics des zones Ub ne sont pas en capacité d'absorber les besoins de stationnement liés à l'utilisation massive de la voiture sur le territoire et font déjà l'objet de saturation. En l'absence de solutions alternatives efficaces en termes de transports en commun, l'usage de la voiture reste majoritaire. Dans tous les cas, le règlement écrit impose des règles sur cette thématique, notamment, a été ajouté une règle spécifique pour les lotissements et les ensembles de constructions d'habitations à savoir : *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.*
- Un principe sera ajouté dans l'OAP sur le volet des performances énergétiques.



sol et le bas de clôture, grandes mailles, ouvertures régulières en bas de clôtures).

**b) Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve**

Segla :

- 2 opérations d'aménagement dont une en extension à réaliser en première phase, et une autre en densification en 2° phase et dont les ambitions d'aménagement nécessitent d'être précisées (maintien de l'existant, démolition, ...). Les secteurs en densification étant à prioriser avant tout projet de développement urbain en extension, conformément au code de l'urbanisme, il aurait été nécessaire d'envisager de débiter l'aménagement du secteur sur la partie en densification. De ce fait, une justification serait à apporter sur le choix du phasage de ces 2 opérations d'aménagement d'ensemble. De plus, en tant que projet d'aménagement d'ensemble, il devra être précisé l'articulation et la complémentarité entre les 2 opérations pour harmoniser ce secteur. Enfin, mener une seule et unique opération d'ensemble représente un levier important pour rechercher un bilan d'aménagement équilibré, dès lors que la partie en extension doit permettre d'équilibrer le projet en densification. En l'état de la proposition de phasage, ce levier ne pourrait pas être actionné, et la faisabilité économique du projet en densification serait limitée, risquant de ne pas faire aboutir à court terme ce projet. Or, l'ambition de la commune de densifier ce secteur est intéressante et doit aboutir. Ainsi, une seule opération d'ensemble doit être prévue sur l'OAP de Segla.

Cazeneuve :

- Il est fait mention d'un aménagement « progressif » du secteur de Cazeneuve, sans indication d'une échéance prévisionnelle. Par conséquent, il devra être précisé un échéancier pour l'aménagement du secteur et quels outils d'aménagement et fonciers seront déployés pour réunir les conditions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement de densification et renouvellement urbain.

**c) Préciser les objectifs de mixité sociale**

- La commune de Seysses présente en 2023 un taux de logements sociaux de 14,5 %. La part de logement social par typologie de financement est à préciser dans les OAP afin de s'assurer que les objectifs de la commune sont compatibles avec ceux fixés par le Plan Local de l'Habitat du Muretain Agglo 2022-2027 et l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et ce, dans un souci de mixité sociale.

**2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séгла avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

Le SCoT ne prévoit pas de pixel au niveau du secteur de l'OAP Séгла. Or, ce secteur constitue un secteur d'extension. Aussi, il devra être démontré que cette opération d'aménagement est compatible avec le SCoT en précisant l'éventuel transfert de pixel mixte mobilisé pour urbaniser le secteur de Séгла.

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

La modification du coefficient de l'emprise au sol (CES) des zones UC, UC1 et UD appelle trois observations qui

- Cette modification a été intégrée dans la procédure pour les clôtures en zone U en limite avec la zone A et N pour permettre le passage de la petite faune.

**b. Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve**

Séгла :

- Le choix du phasage s'est orienté en ce sens car les propriétaires situés sur la phase 2 ne sont pas vendeur. Pour autant, il apparaît pertinent pour la collectivité de maintenir dans le périmètre d'OAP ces fonciers pour une mutation et densification ultérieure. A ce stade, le devenir des bâtiments existants reste encore à préciser.

Cazeneuve :

- Un calendrier prévisionnel sera ajouté sur le secteur de Cazeneuve.

**c) Préciser les objectifs de mixité sociale**

L'OAP Cazeneuve donne à voir des objectifs sur le logement social avec l'habitat intergénérationnel : 25% d'accession sociale et 75% de locatif social.

Pour l'OAP de Séгла, un pourcentage de répartition pourra être ajouté. Les objectifs au regard du PLH pourront être précisés dans la notice explicative. Enfin, est déjà imposé par le règlement en vigueur et sur les zones UA, UB, UC et AU « qu'au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH) ».

**2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séгла avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

Le projet de Séгла était déjà identifié lors de la révision du PLU (approuvé en 2020) et que sa compatibilité au SCoT avait été vérifié. Dans le cadre de la Consultation au titre des Personnes Publiques Associées à la procédure de modification, le SCoT n'a pas fait de remarque sur ce sujet.

**3) Démontrer l'absence d'impact de la modification du coefficient de l'emprise au sol (CES) des zones UC, UC1 et UD sur les**

devront être prises en compte :

- L'analyse du potentiel de densification effectuée dans le cadre de la révision du PLU met en évidence un potentiel de 38 ha en densification dont une part importante en zone UC. Par conséquent, il sera nécessaire de démontrer que la diminution du CES n'a pas d'impact sur les objectifs de production de logements fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que ceux de production de logements sociaux fixés par la loi SRU.
- Il conviendra de justifier que la modification du CES n'obère pas les possibilités d'exploitation du potentiel en densification sur les zones concernées.
- La diminution du CES en zone UC nécessitera de mettre en cohérence le règlement écrit (principes d'alignements, de mitoyenneté, ...) pour optimiser la densification à court terme et préserver des fonds de jardins favorables à la biodiversité, afin de permettre une densification à moyen terme.

**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**

- Parmi les objets de cette modification du PLU, il est prévu de reclasser la partie est de la zone AU0 éco au lieu-dit « Sacareau » en zone N, ceci dans l'éventualité d'accueillir les terres issues des travaux de la future ligne de métro. Toutefois, il apparaît que l'intégralité de la partie reclassée en zone N est concernée par un corridor écologique à maintenir ou à renforcer, identifié au SCoT GAT. De fait, le projet d'accueil de déchets inertes sur ce secteur peut présenter un impact environnemental et aller à l'encontre de la prescription P9 du SCoT qui stipule que le PLU et les opérations d'aménagement doivent veiller à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques, et particulièrement les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir. Pour éviter une incompatibilité au SCoT, des repérages naturalistes de terrain devront être réalisés, afin de s'assurer de l'absence d'impact environnemental du projet d'installation de stockage de déchets inertes sur cette future zone N. Les résultats des repérages de terrain permettraient de préciser les contours du corridor écologique et d'envisager de classer les secteurs concernés en zone Ntvb.

**5) Points divers**

**a) Mise à jour du règlement suite aux secteurs AU qui ont été urbanisés**

- Deux secteurs d'OAP classés en zone AU ont depuis été aménagés, à savoir celui du Château d'eau et celui du Collège/ route de Labastidette. Ces secteurs en zone AU devraient donc être reclassés en zone U et le règlement devrait être modifié en conséquence.

**b) Modification de l'intitulé du sous-zonage UBb**

- Le sous-zonage UBb est présenté comme spécifique du secteur de Cazeneuve. Aussi, cet intitulé semble fixer un seul et unique secteur potentiel de densification en zone UB, ce qui semble peu probable au regard de l'analyse du potentiel en densification. En conséquence, il serait opportun de ne pas associer « Cazeneuve » au sous-zonage UBb.

**c) Proposition d'une OAP sur la parcelle en secteur Upublic reclassée en Uba**

**objectifs de production de logements**

- La position de la commune est de gérer l'accueil d'habitants et la densification dans le temps. Cette démarche permet de préserver les capacités de densification de la zone UC pour l'avenir, lorsque les projets plus proches du centre et disposant d'une vision d'aménagement plus globale auront abouti, notamment les secteurs Cazeneuve et Séglas pour lesquels une OAP est réalisée avec un objectif de production d'environ 255 logements. En ce sens, l'emprise au sol de la zone UBb (nouvellement créé, ancienne zone UB) correspondant pour l'heure au projet du secteur Cazeneuve fait évoluer son CES de 25% à 40%. En lien, le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle la création de secteurs très peu dense à savoir la zone UC1 et UD en précisant qu'il « s'agit d'une graduation de la densité du cœur de ville à la périphérie en cohérence avec les orientations du PADD et le SCoT (territoire de « ville intense » et territoire de « développement mesuré » ». Au regard du périmètre de la zone « ville intense » du SCoT, la modification du règlement en zone UC (exclusivement) ne concernerait que deux secteurs déjà densifiés. Enfin, la modification du règlement écrit permet également d'offrir aux constructions existantes la possibilité d'évoluer.

**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**

- B. Au lieu-dit Sacareau ; ce sujet est finalement abandonné. La collectivité prend toutefois acte des remarques.

**5. Points divers**

- A) Ce sujet sera intégré à la procédure de modification n°4 que la collectivité souhaite engager fin 2024.

- B) Le secteur UBb sera maintenu pour permettre des règles distinctes entre la zone UB et UBb, cependant l'appellation « Cazeneuve » ne faisant référence qu'à ce secteur sera supprimé.



- Le reclassement de la parcelle du secteur Upublic en secteur Uba, pourrait être l'occasion de réaliser une OAP pour fixer les ambitions d'aménagement de la commune sur ce secteur. Le périmètre de gel lié à l'instauration des PAPAG concernant les secteurs de Cazeneuve et de Séglas sera échu le 26 février 2025. Aussi, il est important de fixer des exigences d'aménagement sur ces secteurs stratégiques identifiés à travers le projet de modification du PLU.

Toutefois, il s'avère que ce projet n'est pas assez abouti pour garantir un aménagement qualitatif et nécessite d'être complété sur les points suivants:

- Les OAP de Séglas et de Cazeneuve doivent être revues sur les points suivants :
  - garantir une insertion urbaine et environnementale, en s'appuyant sur la végétation existante à conserver plus largement, et des connexions interquartier optimales et apaisées;
  - respecter et valoriser le périmètre de protection des abords du monument historique concernant l'OAP de Cazeneuve ;
  - allier la qualité du cadre de vie et la sobriété foncière en privilégiant les formes urbaines compactes;
  - réduire la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols ;
  - contribuer à la transition énergétique en favorisant les performances énergétiques et la production d'énergie renouvelable ;
  - L'aménagement du secteur du Séglas doit faire l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble;
- La stratégie d'aménagement des secteurs de Séglas et de Cazeneuve doit être précisée par l'identification et la mise en œuvre d'outils d'aménagement et fonciers permettant de clarifier la justification du phasage des opérations d'aménagement, ainsi que d'établir leur échéancier prévisionnel ;
- La continuité écologique du secteur « Sacareau » reclassé en zone **N** doit être précisée et préservée par un classement spécifique au règlement graphique.

En conséquence, **j'émet un avis défavorable au projet de modification présenté** et invite la commune à revoir son projet avant enquête publique.

- c. La collectivité est propriétaire du foncier Upublic ce qui permet d'assurer un projet cohérent et intégré dans son environnement. La collectivité ne souhaite pas pour l'heure réaliser une OAP sur ce secteur.