



**PAYSAGES**

études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier

31700 Blagnac

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

## **MODIFICATION N°3 DU PLU DE SEYSSES**

### **SYNTHESE ET POSITION DE LA COMMUNE DE SEYSSES SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, plusieurs avis et remarques ont été formulés sur la procédure de modification n°3 du PLU de SEYSSES et ont engendré des évolutions du document.

Ces évolutions sont présentées en pages suivantes sous forme de tableaux (est rappelé la pièce modifiée et la modification engendrée), résumant succinctement les avis reçus, ainsi que les propositions de réponse intégrées au dossier définitif du PLU modifié.





# PAYSAGES

études & aménagements urbains

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

## 1) SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SUITE AUX AVIS PPA

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune de Seysses	Evolution du document pour approbation
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b> – 10.04.2024	Pas de remarque.	La commune prend acte.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<b>Tisséo</b> – 16.04.2024 – <b>Avis favorable</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<b>Mairie de Saint-Lys</b> – 06.05.2024 – <b>Avis favorable</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<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.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<b>Chambre d'Agriculture</b> – 24.05.2024 – <b>Avis favorable sous réserve</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Concernant « 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.</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> </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) Après enquête publique, l'ER n°15 et n°18 sont maintenus en cohérence avec le plan directeur des mobilités douces.</li> <li>4) Un bilan de la consommation avec les données disponibles sur le Portail de l'Artificialisation pourra être ajouté.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>2) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>3) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>4) <b>Notice explicative</b> : ajout du bilan de la consommation d'espace avec les données disponibles</li> </ol>





	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.		sur le Portail de l'Artificialisation et « Mon Diagnostic Artificialisation ».
<b>Fonsorbes – 27.05.2024 –</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<b>Conseil Départemental de la Haute-Garonne, direction développement et appui aux territoires – 04.06.2024</b>	Pas de remarque.	La commune prend acte.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
<b>SMEAT Grande Agglomération Toulousaine – 07.06.2024 –</b> Avis favorable sous réserve de justifications et compléments	<b>1) OAP Séгла :</b> 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. 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 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). 3) <i>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.</i> 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>1) OAP Séгла</b> a. Le schéma de l'OAP sera complété pour une meilleure cohérence avec le règlement graphique. b. Un principe sera ajouté dans l'OAP sur le volet des performances énergétiques. 2) Cf point 1. 3) La commune prend acte. 4) Après réflexion, la collectivité maintient les CES initiaux et conserve le forfait supplémentaire pour les extensions des constructions existantes. 5) La commune prend acte.	<b>1) OAP Séгла</b> a. <b>OAP</b> : est complétée pour afficher le « Site d'Intérêt Paysager de la margelle ». b. <b>OAP</b> : est complétée par un volet « Exigences énergétiques et environnementales ». 2) <b>OAP</b> : est complétée par un volet « Exigences énergétiques et environnementales ». 3) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution. 4) <b>Règlement écrit</b> : Le coefficient d'emprise au sol initial de la zone UC est conservé (20%) ainsi que celui de la zone UC1 (15%).



	<p>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.</p> <p>5) <i>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.</i></p> <p>6) <i>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</i></p> <p>7) <i>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. [...]</i></p> <p>8) <i>La modification de la zone AU Eco2 pour autoriser les équipements sportifs dans le secteur de SEGLA 2 est compatible avec le SCoT.</i></p> <p>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</p>	<p>6) La commune prend acte.</p> <p>7) La commune prend acte.</p> <p>8) La commune prend acte.</p> <p>9) Au lieu-dit Sacareau ; ce sujet est finalement abandonné. La collectivité prend toutefois acte des remarques.</p> <p>10) La modification du règlement de la zone N fait suite au retour d'expérience de la collectivité qui a soulevé une incohérence 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>5) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>6) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>7) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>8) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>9) <b>Le règlement graphique</b> est modifié pour supprimer cette évolution, de fait, le règlement écrit est adapté pour re mentionner les surfaces correspondantes aux zones.</p>
--	--	---	---



	<p>de l'emploi sur le reste des zones économiques ouvertes ou fermées à l'urbanisation.</p> <p>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 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>11) Un chapitre relatif à la compatibilité de la procédure au SCoT sera ajouté à la notice explicative.</p>	<p>10) <b>Règlement écrit</b> : il est ajouté une condition cumulative en zone N2 « Et sous conditions (condition cumulative) : « qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</p> <p>11) <b>Notice explicative</b> : un chapitre « compatibilité avec le SCoT » et ajouté à la notice en reprenant les points évoqués par le SCoT.</p>
<p><b>Réseau 31</b> – 11.06.2024</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>La collectivité prend acte et modifiera le règlement écrit en conséquence.</p>	<p><b>Règlement écrit</b> : les éléments cités sont reportés dans le règlement écrit.</p>



	<p>Des modifications semblent donc importantes à apporter au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Page 7 - « Autres réglementations » : 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 l'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 l'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 l'Assainissement Non Collectif (Réseau31) ".</li></ul>			
<b>Muretain</b> 25.06.2024 <b>favorable</b>	<b>Agglo</b> - <b>Avis</b>	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	1) La commune prend acte.	1) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.



	<p>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>		
<b>DDT 31 – 28.06.2024 – Avis défavorable</b>	<p><b><u>1) Proposer des OAP qualitatives sur les secteurs stratégiques de Séгла et de Cazeneuve</u></b></p> <p>Les secteurs de Séгла 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. [...]</p> <p><b><u>a) Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire</u></b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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,</li></ul>	<p>2) Une vérification du règlement écrit sera faite pour corriger les erreurs citées.</p> <p>1) L'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en place, « <i>dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes 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</i> ». 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.</p> <p><b>A. Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire</b></p> <p>a. Les sujets végétaux existants seront précisés dans l'OAP, un principe de préservation de ces éléments pourra être introduit.</p> <p>b. 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.</p>	<p>2) <b>Règlement écrit</b> : correction apportée en zone UPublic sur la surface de la zone.</p> <p>A. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p><b>B. Définir des principes d'aménagement ambitieux dans les OAP Segla et Cazeneuve, complétés par une traduction réglementaire</b></p> <p>a. <b>OAP</b> : des principes paysagers sont ajoutés afin de rechercher la préservation des sujets végétaux existants. L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</p> <p>b. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>



	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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 permettre la réalisation de cette typologie d'aménagement. En phase</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>c. 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.</li><li>d. 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.</li><li>e. 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.</li><li>f. Sur le secteur de Cazeneuve (UB) et Séglas (AU), le règlement écrit permet déjà de s'implanter sur la limite séparative pour les ensembles d'habitation. La zone AU permet 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>c. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li><li>d. <b>OAP</b> : un principe d'accès dont le positionnement est indicatif est ajouté sur le Chemin du Préjugé.</li><li>e. <b>OAP</b> : les principes communs aux deux secteurs indiquaient les typologies de logements attendus. Plusieurs illustrations sont ajoutées.</li><li>f. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li></ul>
--	--	---	--





	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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</li></ul>	<p>qualité de vie tout en laissant la possibilité de densifier.</p> <p>g. La densité moyenne sera affichée pour chaque secteur de projets. En l'état, dans un rapport de compatibilité globale au SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i. Sur le secteur de Ségla : 180 à 190 logements sont attendus sur une surface de 4ha soit une densité moyenne comprise entre 45 lgt/ha à 46,5 lgt/ha.</li><li>ii. 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.</li></ul> <p>h. 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 ajoutée une règle spécifique pour les lotissements et les ensembles de constructions d'habitations à savoir : <i>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.</i></p> <p>i. Un principe sera ajouté dans l'OAP sur le volet des performances énergétiques.</p>	<p>g. <b>OAP</b> : les densités moyennes sont affichées pour chaque secteur de projets.</p> <p>h. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>i. <b>OAP</b> : est complétée par un volet « Exigences énergétiques et environnementales ».</p>
--	--	---	---



	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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).</li></ul> <p><b>b) Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve</b></p> <p>Séгла :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>	<p>j. 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.</p> <p><b>b. Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve</b></p> <p>Séгла :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>	<p>j. Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p><b>b. Clarifier la stratégie d'aménagement des secteurs de Séгла et de Cazeneuve</b></p> <p>Séгла :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li></ul>
--	--	---	--



	<p>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 Séglas.</p> <p>Cazeneuve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <p><b>c) Préciser les objectifs de mixité sociale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <p><b><u>2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séglas avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine</u></b></p> <p>Le SCoT ne prévoit pas de pixel au niveau du secteur de l'OAP Séglas. 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 Séglas.</p> <p><b><u>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</u></b></p> <p>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 :</p>	<p>Cazeneuve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le projet étant situé en zone urbaine (UB), l'aménagement se fera donc au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.</li></ul> <p><b>c) Préciser les objectifs de mixité sociale</b></p> <p>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.</p> <p>Pour l'OAP de Séglas, un pourcentage de répartition pourra être ajouté.</p> <p>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 « <i>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) ».</i></p> <p><b><u>2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séglas avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine</u></b></p> <p>Le projet de Séglas était déjà identifié lors de la révision du PLU (approuvé en 2020) et que sa compatibilité au SCoT avait été vérifiée. 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.</p> <p><b><u>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</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>	<p>Cazeneuve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li></ul> <p><b>c) Préciser les objectifs de mixité sociale</b></p> <p><b>OAP</b> : un objectif de mixité sociale est ajouté à la zone de Séglas en s'appuyant sur le règlement écrit de la zone. Un objectif global est affiché sur l'OAP de Cazeneuve.</p> <p><b><u>2) Justifier la compatibilité de l'OAP de Séglas avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine</u></b></p> <p>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p><b><u>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</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Règlement écrit</b> : Le coefficient d'emprise au sol initial de la zone UC est conservé (20%), pour autant celui de la zone UC1 est maintenu à 10%.</li></ul>
--	--	--	--



- 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

projets plus proches du centre et disposant d'une vision d'aménagement plus globale auront abouti, notamment les secteurs Cazeneuve et Ségla 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**

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

**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**

Le règlement graphique est modifié pour supprimer cette évolution, de fait, le règlement écrit est adapté pour mentionner les surfaces correspondantes aux zones.





	<p>concernés en zone Ntvb.</p> <p><b>5) Points divers</b></p> <p><b>a) Mise à jour du règlement suite aux secteurs AU qui ont été urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <p><b>b) Modification de l'intitulé du sous-zonage UBb</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <p><b>c) Proposition d'une OAP sur la parcelle en secteur Upublic reclassée en Uba</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les OAP de Ségla et de Cazeneuve doivent être revues sur les points suivants :<ul style="list-style-type: none"><li>garantir une insertion urbaine et environnementale, en s'appuyant sur la végétation existante à conserver plus largement, et des connexions interquartier optimales et apaisées;</li><li>respecter et valoriser le périmètre de protection des abords du monument historique concernant l'OAP de Cazeneuve ;</li></ul></li></ul>	<p><b>5. Points divers</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>A) Ce sujet sera intégré à la procédure de modification n°4 que la collectivité souhaite engager fin 2024.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul>	<p><b>5. Points divers</b></p> <p>a) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p> <p>b) <b>Règlement écrit</b> : La référence au nom du secteur est supprimée.</p> <p>c) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
--	--	--	---



	<ul style="list-style-type: none"><li>○ allier la qualité du cadre de vie et la sobriété foncière en privilégiant les formes urbaines compactes;</li><li>○ réduire la place du stationnement et limiter l'artificialisation des sols ;</li><li>○ contribuer à la transition énergétique en favorisant les performances énergétiques et la production d'énergie renouvelable ;</li><li>○ L'aménagement du secteur du Séglà doit faire l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble ;</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• La stratégie d'aménagement des secteurs de Séglà 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 ;</li><li>• La continuité écologique du secteur « Sacareau » reclassé en zone <b>N</b> doit être précisée et préservée par un classement spécifique au règlement graphique.</li></ul> <p>En conséquence, <b>j'émet un avis défavorable au projet de modification présenté</b> et invite la commune à revoir son projet avant enquête publique.</p>		
--	--	--	--

## 2) SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SUITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Remarques émises	Proposition de réponse de la commune de Seysses	Evolution du document pour approbation
<p><b>OAP de Cazeneuve :</b></p> <p><b>1.1 Impact du projet vis-à-vis de conditions de circulation déjà difficiles</b>            Les rues du centre ancien étant pour la plupart étroites et à sens unique beaucoup estiment qu'elles ne sont pas dimensionnées pour permettre d'accueillir les 70 logements supplémentaires prévus (représentant 140 véhicules environ). Ils expliquent que la circulation dans la rue Cazeneuve est actuellement souvent saturée, bloquée par des bouchons causés par l'afflux de véhicules aux heures de pointe conjugué au ralentissement lié au feu tricolore en bout de rue, mais également du fait qu'il s'agisse d'une voie de transit importante au niveau communal.            La plupart des observations fait état, du fait de cette circulation, de conditions de sécurité difficiles pour les piétons et les cycles dont beaucoup sont des enfants (école et collège proches). Ces difficultés de circulation se trouveraient inévitablement accrues avec l'afflux de véhicules supplémentaires lié au projet et l'étroitesse des trottoirs et de la voie.</p> <p><b>1.2 La hauteur des bâtiments prévus</b>            Une opposition massive à une hauteur autorisée à R+2 est ressortie de la quasi-totalité des observations relatives à l'OAP de Cazeneuve.            Les plus souvent formulées :  <ul style="list-style-type: none"> <li>« la hauteur maximale des bâtiments compris dans le périmètre de protection des 500m autour de l'église ne devrait pas dépasser le R+1 »                la hauteur R+2 est interdite dans le périmètre des 500m »                les bâtiments projetés doivent rester dans les gabarits des maisons et bâtiments situés dans le centre historique, à proximité»</li> </ul>           La société Patrimoine demande que la hauteur maximale autorisée pour les toitures terrasses soit de 9,50m (au lieu de 9.00m)            Les questions relatives à la hauteur autorisée :            -demande de clarification des hauteurs maximales autorisées dans le règlement graphique de détail et le règlement écrit.</p> <p><b>1.3 le nombre de logements prévus</b>            Le nombre de logements prévus est souvent jugé trop important ou vu du contexte :            Au vu des difficultés de circulation actuelle : la rue Cazeneuve sur laquelle les accès de ce le projet urbain devrait déboucher (entrée et sortie) est une rue étroite à sens unique, se</p>	<p><b>1.1 Impact du projet vis-à-vis de conditions de circulation déjà difficiles</b>            La collectivité entend les inquiétudes des habitants, pour autant, le secteur Cazeneuve est situé en zone constructible et est couvert par un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui prendra fin en février 2025. La collectivité souhaite ainsi encadrer le devenir de ce secteur en donnant des grandes orientations d'aménagement, notamment en encadrant le nombre de logements prévus.            La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.</p> <p><b>1.2 La hauteur des bâtiments prévus</b>            La collectivité, suite à l'enquête publique et à la réunion publique dédiée à ce secteur, entend les inquiétudes des habitants et souhaite diminuer la hauteur en la maintenant en R+1.            Dans tous les cas, concernant le périmètre de protection, le projet sera soumis à un avis conforme de l'ABF.</p> <p><b>1.3 le nombre de logements prévus</b>            65 logements environ seront attendus sur cette partie de l'OAP tout en restant compatible avec les attendus du SCoT et de la DDT. Également, suite aux remarques des habitants, une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions</p>	<p><b>1.1 Impact du projet vis-à-vis de conditions de circulation déjà difficiles</b>  <b>OAP :</b> l'ER n°12 est supprimé, une seule entrée/sortie est matérialisée au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.</p> <p><b>1.2 La hauteur des bâtiments prévus</b>  <b>Règlement écrit :</b> la hauteur de la zone UBb est modifiée du R+2 vers le R+1.</p> <p><b>1.3 le nombre de logements prévus</b>  <b>OAP :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>l'ER n°12 est supprimé, une seule entrée/sortie est matérialisée au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.</li> <li>Un recul vis-à-vis des constructions existantes est indiqué dans le schéma d'aménagement et sa légende.</li> </ul> </p>



terminant par un feu tricolore et est déjà à l'heure actuelle saturée

-les trottoirs sont de faible largeur et ne permettent pas aux piétons et aux écoliers (école proche) de marcher en sécurité, ce qui est aggravé par la présence de trottinettes et de deux roues

-les nuisances induites (nuisances sonores, visuelles, conflit de voisinage, ...)

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

Concernant les logements sociaux

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

#### 1.4 Le schéma d'aménagement de l'OAP

- La densité est souvent estimée trop importante
- le projet prévoit des bâtiments en R+1/+2 à proximité des limites séparatives mitoyennes. Beaucoup estiment qu'il serait préférable de les implanter à distance de ces limites séparatives. Cette proximité quasi immédiate avec les maisons mitoyennes risque d'amplifier les nuisances visuelles et de voisinage. Les voisins directement concernés ont exprimé leur opposition au projet.
- la grande proximité des futurs bâtiments R+1/+2 entre eux
- l'absence ou l'insuffisance de prise en compte de l'environnement immédiat (maisons, voirie, espaces verts,)
- le manque d'explications sur les choix qui ont présidé à l'orientation et aux dimensions des bâtiments,
- l'insuffisance d'espaces verts, « une bétonisation excessive»
- l'absence d'indication des cheminements piétons/cycles à l'intérieur de l'emprise de l'OAP et leur éventuelle jonction avec le quartier,
- le manque d'unité /de cohérence dans le projet, de part et d'autre du Binos

existantes sera indiquée sur le schéma d'aménagement afin de limiter les éventuels conflits de voisinage.

Concernant les logements sociaux

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

#### 1.4 Le schéma d'aménagement de l'OAP

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

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

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

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

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

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

Concernant les logements sociaux

**OAP** : l'OAP est remaniée pour ne plus cibler la localisation des bâtis et laisser plus de souplesse au projet tout en indiquant des objectifs globaux de mixité sociale et de logements attendus.

#### 1.4 Le schéma d'aménagement de l'OAP

**OAP** : Un recul vis-à-vis des constructions existantes est indiqué dans le schéma d'aménagement et sa légende. Le second cheminement indiqué au Nord est supprimé.





### 1.5 Le stationnement

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

### 1.6 Les éléments de bâti remarquables du patrimoine

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

### 1.7 Les nuisances : sonores, visuelles, de voisinage

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

### 1.8 Impact sur la valeur vénale Dépréciation de la valeur du patrimoine

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

### 1.5 Le stationnement

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

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

### 1.6 Les éléments de bâti remarquables du patrimoine

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

### 1.7 Les nuisances : sonores, visuelles, de voisinage

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

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

### 1.8 Impact sur la valeur vénale Dépréciation de la valeur du patrimoine

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

### 1.5 Le stationnement

Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.

### 1.6 Les éléments de bâti remarquables du patrimoine

**OAP** : l'OAP est modifiée afin de faire apparaître ces éléments de patrimoine.

### 1.7 Les nuisances : sonores, visuelles, de voisinage

**OAP** : Un recul vis-à-vis des constructions existantes est indiqué dans le schéma d'aménagement et sa légende.

### 1.8 Impact sur la valeur vénale Dépréciation de la valeur du patrimoine

Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.

**1.9 Le manque de concertation**

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

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

- Echancier de l'OAP (obs. n°36)
- Quelle est la part d'emprise au sol dédiée au stationnement et celle dédiée aux espaces verts sur la totalité de l'OAP ?
- Espaces publics : que doit-on entendre par «espaces publics» ? Est-ce des espaces verts ? Seront-ils rétrocédés et gérés par la commune ? La voirie également ? Ces « espaces publics» sont-ils des espaces verts ou des espaces minéralisés ? Seront-ils ouverts au public ou aux seuls résidents ?
- Voirie : la coupe de voirie fournie à titre indicatif peut-elle faire l'objet d'adaptations? quelle est la largeur imposée pour les trottoirs ?
- Stationnement : les règles communes du PLU s'appliquent-elles ? combien de places sont demandées?

**1.9 Le manque de concertation**

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

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

- Le projet étant situé en zone urbaine (UB), l'aménagement se fera donc au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
- L'OAP donne à voir des principes d'aménagement et n'est pas vouée à cibler précisément l'impact spatial des différents éléments ; l'OAP se complète du règlement écrit avec qui elle entretient une relation de conformité (par exemple, 10% d'espace vert de pleine terre minimum demandé et 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement).
- Les espaces publics sont des espaces communs au futur quartier, l'appellation sera modifiée dans le schéma d'aménagement.
- Il s'agit d'un schéma de principe proposé à titre indicatif, le projet entretient une relation de compatibilité avec les principes de l'OAP. Il est également précisé que « Dans tous les cas, les aménagements des voies respecteront les recommandations du service voirie du Muretain Agglo ». Afin d'éviter toute confusion avec le règlement écrit concernant les voiries, ce dernier sera complété afin de mentionner « sauf mention contraire indiquée dans l'OAP ».
- Le règlement écrit règlemente le nombre de places de stationnements dans ses dispositions communes (voir ci-dessous).

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par logement
	Logement locatif finalisé par un prêt aidé de l'Etat	Confère la réglementation en vigueur
	Hébergement personnes âgées	
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions	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

**1.9 Le manque de concertation**

**OAP** : l'OAP est remaniée pour ne plus cibler la localisation des bâtis et laisser plus de souplesse au projet tout en indiquant des objectifs globaux de mixité sociale et de logements attendus.

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

- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.
- **OAP** : l'appellation « espaces publics » est modifiée pour « espaces communs ».
- **Règlement écrit** : les dispositions communes à l'ensemble des zones concernant les voiries est modifiée pour préciser que les règles s'appliquent « suivantes sauf mentions contraires indiquées dans l'OAP »
- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réglementation concernant les dimensions minimales des places s'applique-t-elle quelle que soit leur configuration par rapport à la voie (perpendiculaire, parallèle,)</li> <li>• Passerelle sur le Binos : Quelles sont les modalités de réalisation de la passerelle? A-t-elle vocation à être ouverte au public ? par quels accès ? n'y-a-t-il pas incompatibilité entre l'E.R n°11 et la passerelle projetée?</li> <li>• Qu'est-il entendu sur le schéma d'aménagement par « percée piétonne » ? un franchissement du Binos ? « pour aller où » ?</li> <li>• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. « En se basant sur la coupe de principe des voiries, si on considère que l'espace vert est intégré à l'espace public, faut-il impérativement marquer un recul supplémentaire de 3m des bâtiments par rapport à la voirie ? »</li> <li>• Quelle est la capacité du réseau d'assainissement par rapport aux logements qui seront créés ?</li> </ul>	<table border="1" data-bbox="1053 178 1825 336"> <tr> <td data-bbox="1053 178 1216 336"></td> <td data-bbox="1216 178 1484 336">d'habitations</td> <td data-bbox="1484 178 1825 336">lotissement. Si pour de questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le dimensionnement de places de stationnement est indiqué en page 26 du règlement écrit.</li> <li>• La passerelle relie les deux entités du projet pour mettre en lien les espaces, pour autant, ses modalités de réalisation dépendront du projet. L'ER n°11 pourra être adapté, pour autant, la localisation précise de cette passerelle n'est pas connue.</li> <li>• Cette « percée piétonne » sera supprimée de l'OAP.</li> <li>• Les règles d'implantation du règlement écrit s'appliquent.</li> <li>• Le SIVOM SAGE n'a fait aucune remarque sur la capacité du réseau à absorber les 70 logements sur l'ensemble de l'OAP.</li> </ul>		d'habitations	lotissement. Si pour de questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>• <b>OAP</b> : la percée piétonne au Nord est supprimée.</li> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> </ul>
	d'habitations	lotissement. Si pour de questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération			
<p><b>OAP de Séгла</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs personnes s'opposent à la destruction d'arbres et de haies existantes et demandent leur préservation et leur intégration au projet</li> <li>• Concernant la résidence seniors, une demande de modification relative au règlement du stationnement a été formulée par un requérant en vue de réduire le nombre de places à 1 place pour 65m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les locaux à destination de « logements » ou « d'hébergement » - et non pas 1 place pour 60m<sup>2</sup> de S.P (obs. n° 45)</li> <li>• concernant le schéma d'aménagement de l'OAP, une modification de l'emplacement des deux « liaisons douces » prévues en direction de la Route Départementale 15 est demandée ainsi que la réduction à une seule liaison douce qui serait localisée entre l'équipement médico-social et les logements sociaux (obs. n° 45)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP prévoit l'épaississement de la trame végétale existante et donc son maintien. La haie existante située sur la partie Nord/Est est identifiée en tant que « haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables à protéger et à renforcer ». Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants.</li> <li>• Il est indiqué dans le règlement écrit en page 26 que pour le stationnement des hébergements personnes âgées c'est la réglementation en vigueur qui s'applique.</li> <li>• Une seule liaison piétonne sera mise en place sur l'OAP SEGLA permettant de donner directement sur la route de Muret en face du passage piéton existant (au niveau du rond-point). L'OAP sera modifiée en ce sens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>OAP</b> : des principes paysagers sont ajoutés afin de rechercher la préservation des sujets végétaux existants. L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li> <li>• <b>Règlement écrit</b> : autorisation des hébergements en zone AU pour mettre en cohérence les règles avec les destinations autorisées.</li> <li>• <b>OAP</b> : suppression d'une connexion piétonne et maintien de liaison en face du passage piéton existant.</li> </ul>			



<ul style="list-style-type: none"> <li>concernant les dispositions communes du règlement du PLU, il est demandé de modifier la règle relative à la largeur des voies afin de préciser que les voies à double-sens en impasse desservant moins de 10 logements auront comme conditions minimales :       <ul style="list-style-type: none"> <li>emprise de 5,5 mètres minimum avec bande circulaire de 2,50 m. et bande piétons de 1,5 m. de part et d'autre.</li> <li>Ces dispositions permettraient selon le requérant, de réduire la place de la voiture et agrandir les jardins (obs. n° 45).</li> </ul> </li> <li>« <i>L'épaissement de la trame végétale</i> », imposé dans le schéma d'aménagement de l'OAP, entre les logements individuels projetés et la zone d'activités du SEGLA2 sera-t-il suffisant pour gérer la jonction entre les deux zones ? Comment les services instructeurs pourront-ils contrôler le terme « épaissement de la trame verte » ? (Obs. n° 3).</li> <li>Demande de précisions sur certains termes mentionnés dans la légende du schéma de l'OAP : qu'est-il entendu par « <i>logements de type individuels continus</i> », « <i>logements intermédiaires</i> », de quelle typologie de logements s'agit-il ? (Obs. n° 3).</li> <li>Les équipements d'assainissement communal sont-ils en capacité pour accueillir ces futurs logements ?</li> </ul> <p><b>Le schéma de circulation</b> Certains contestent la voie routière qui serait à créer, selon le schéma d'organisation de l'OAP, vers la rue Boltar- voie qualifiée de « liaison obligatoire ». La création de cette voie conduirait à traverser des jardins et des parties boisées du site et porterait atteinte à l'environnement. Sa construction entraînerait l'abattage d'arbres situés en bordure d'un chemin privé, et aurait des conséquences écologiques sur la faune notamment. L'impact environnemental lié à la création de cette voie n'est selon eux pas justifié dans la mesure où le secteur dispose déjà d'une autre voie d'accès. Un propriétaire concerné estime que l'utilité publique de création de cette voie n'est pas démontrée et invoque une atteinte au droit de propriété (crainte d'une expropriation) Il serait selon lui préférable que le schéma d'organisation de la voirie prévoit l'entrée/sortie de l'OAP uniquement en direction de la zone d'activités Séglà, et ne communique pas avec le centre-ville via la rue Boltar . Ceci permettrait une réduction de la circulation routière en direction du centre-ville. (Obs.n°35)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, tous les cas d'impasse desservant moins de 10 lgt seraient concernés par cette modification. La commune ne souhaite pas modifier ce point.</li> <li>Il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments végétaux existants. Un décalage subsiste entre la vue aérienne utilisée et le cadastre.</li> <li>Des précisions pourront être intégrées dans l'OAP pour donner à voir sur les attendues de la collectivité. Le logement individuel de type continu correspond au modèle de la maison de ville mitoyenne. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.</li> <li>Oui, le SIVOM SAGE a conditionné les réseaux pour cette opération.</li> </ul> <p><b>Le schéma de circulation</b> Une OAP a pour but de donner à voir les attendus de la collectivité sur un secteur prédéfini en donnant des orientations d'aménagement. Pour autant, le propriétaire reste maître de son droit de propriété. Un échange en ce sens avait également été réalisé avec CD31 dans le but de fluidifier la circulation sur ce secteur. Dans tous les cas, le PLU n'a pas vocation à traiter du schéma de circulation communal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li><b>OAP</b> : des principes paysagers sont ajoutés afin de rechercher la préservation des sujets végétaux existants. L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li> <li><b>OAP</b> : les principes communs aux deux secteurs indiquaient les typologies de logements attendus. Plusieurs illustrations sont ajoutées.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> </ul> <p><b>Le schéma de circulation</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
--	--	---



<p><b>La réduction de la zone« Upublic »</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le zonage UPublic sur la parcelle située à proximité du collège devrait selon certains être conservée en zonage «U public » étant donné l'accroissement important de population attendu sur la commune et les futurs besoins en équipements publics associés à cet accroissement.(obs.n°42)</li><li>L'emplacement stratégique de cette parcelle devrait rester voué à un équipement public.</li><li>Cette parcelle est utilisée à l'heure actuelle pour pallier de façon précaire au manque de stationnement autour des établissements scolaires attenants. L'urbanisation de cette parcelle devra être accompagnée de la création de places de stationnement pour pallier ce manque de places. (obs.n°7)</li></ul>	<p><b>La réduction de la zone« Upublic »</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit. Des cheminements ainsi que des stationnements permettent déjà d'accéder aux équipements publics.</li><li>Cette zone est une réserve foncière communale, dans tous les cas, un équipement public pourra être réalisé en cohérence avec le règlement écrit.</li><li>Lorsqu'un projet sera connu, il devra respecter les règles prescrites par le règlement écrit pour le stationnement. La commune est propriétaire de ce foncier et pourra adapter le projet en conséquence tout en respectant le minimum Imposé par le règlement écrit.</li></ul>	<p><b>La réduction de la zone« Upublic »</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li></ul>
<p><b>Adaptation du règlement de la zone AU Eco2</b> Demande relative aux règles de stationnement dans la zone AU Eco2: Une demande a été formulée en vue de réduire les exigences en matière de stationnement pour les locaux de commerces (qui est actuellement d' 1 place de stationnement pour 40m2 de surface de plancher). Cette demande est formulée en vue d'un projet de complexe sportif privé de padel dans la zone AU Eco2.</p>	<p><b>Adaptation du règlement de la zone AU Eco2</b> Un projet de terrains de padel est prévu, mais les règles de notre PLU en termes de stationnement est trop important au vu du nombre de participants si tous les terrains sont occupés en même temps. La règle sera modifiée uniquement concernant les activités de services afin de permettre l'adaptation du nombre de stationnement en fonction du projet.</p>	<p><b>Adaptation du règlement de la zone AU Eco2</b> <b>Règlement écrit</b> : adaptation de la règle de stationnement uniquement pour la zone AUEco2.</p>
<p><b>Le règlement écrit et graphique</b></p> <p>Plusieurs questions concernant les dispositions générales du PLU ont été posées (commune de Saint-Lys) notamment concernant la primauté du règlement écrit sur le règlement graphique en vue de clarifier leur lecture.(obs.n°3)</p>	<p><b>Le règlement écrit et graphique</b> La commune prend en compte l'observation et supprimera le 4eme alinéa en page 13.</p>	<p><b>Le règlement écrit et graphique</b> Règlement écrit : le 4<sup>ème</sup> alinéa page 13 est supprimé.</p>
<p><b>Les emplacements réservés</b> E.R n° 11 : « Epaississement de la trame verte du Binos»</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le propriétaire des parcelles n°41 et 488 demande que l'emprise de l'E.R n°11 ne débute qu'après le pont franchissant le ruisseau du Binos. Les parcelles 41 et 488 sont situées de part et d'autre du Binos. Il emprunte ce pont avec ses engins agricoles à l'intérieur de sa propriété et demande que l'emprise de l'emplacement réservé ne débute qu'après le pont afin de ne compromettre son activité agricole. (obs. n° 48).</li><li>il a été relevé une incohérence entre l'emprise de l'E.R et le projet de passerelle au-dessus du Binos indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP. (obs.n°36)</li><li>la passerelle serait positionnée dans la partie la plus remarquable sur le plan environnemental (coude du Binos) (obs.n°49)</li></ul>	<p><b>Les emplacements réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>La commune prend en compte l'observation et réduira légèrement l'ER 11 pour ne pas impacter l'accès au pont.</li><li>L'ER n°11 pourra être adapté, pour autant, la localisation précise de cette passerelle n'est pas connue.</li><li>Il s'agit d'une passerelle à vocation piétonne permettant de relier les deux entités du projet. Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée.</li></ul>	<p><b>Les emplacements réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Règlement graphique</b> : l'ER 11 est modifié pour ne pas impacter l'accès au pont cité.</li><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li><li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>La qualité de la trame verte existante se révélerait selon un contributeur, assez faible, voire dégradée et il serait selon lui plus approprié d'envisager une « restauration » de cette trame verte plutôt qu'un « épaissement » (obs.n°36)</li> <li>Que faut-il entendre par « Epaissement de la trame verte du Binos » ?</li> <li>Pourquoi élargir cette trame verte alors qu'il existe un chemin piétonnier sur la berge gauche du Binos? Quelle est la vocation de cette trame verte dans le schéma d'aménagement? Sera-t-elle accessible au public, et si oui où seraient situés les accès ?</li> <li>A quelle échéance cet E.R sera-t-il mis en place ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage du PLU en vigueur zone le ruisseau en tant que zone naturelle, pour autant, aucune protection ciblée n'avait été identifiée. La collectivité souhaite maintenir son emplacement réservé pour permettre l'épaississement de la trame végétale du Binos.</li> <li>Il s'agira de renforcer la trame existante afin de l'étoffer.</li> <li>« »</li> <li>il s'agira de renforcer la 1rame existante afin de l'étoffer. Les modalités d'ouverture de cet espace ne sont pas connues à ce stade.</li> <li>Cet ER 11 ne pourra être réalisable que lorsque la parcelle sera acquise dans son ensemble. Cela dépendra des négociations avec les propriétaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</li> </ul>
<p><b>E.R n° 12 : « Aménagement d'un accès vers la route de Cazeneuve »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emplacement n°12 ne va pas jusqu'à la rue Cazeneuve. Pourquoi? (obs.n°3)</li> </ul>	<p><b>E.R n° 12 : « Aménagement d'un accès vers la route de Cazeneuve »</b> Cet emplacement réservé sera supprimé. La collectivité modifiera l'OAP afin d'avoir une seule entrée/sortie au Sud de l'OAP vers la rue de Cazeneuve</p>	<p><b>E.R n° 12 : « Aménagement d'un accès vers la route de Cazeneuve »</b> <b>Règlement graphique :</b> l'ER n°12 est supprimé, une seule entrée/sortie est matérialisée au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.</p>
<p><b>ERn° 15 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Question du public: quelle alternative va être mise en place pour assurer en sécurité une liaison vélo entre le quartier des Aujoulets et le collège, notamment le long du chemin du Massonné ?( obs.n°1)</p>	<p><b>ERn° 15 : « Piste cyclable/piétonne »</b> L'ER 15 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.</p>	<p><b>ERn° 15 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
<p><b>ERn° 16 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Le propriétaire de l'assiette foncière du chemin signale qu'il s'agit d'un chemin privé grévé de servitudes. Ce chemin constitue l'accès de sa propriété jusqu'à la route. Il indique ne pas être en mesure d'assumer la charge financière liée à l'entretien d'une telle infrastructure. Il demande une concertation préalable avant toute prise de décision finale avec l'ensemble des parties concernées afin de parvenir à une solution adaptée à toutes les parties.</p>	<p><b>ERn° 16 : « Piste cyclable/piétonne »</b> L'ER 16 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.</p>	<p><b>ERn° 16 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
<p><b>ERn° 17 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Il a été relevé des incohérences sur la mise en place projetée de cet E.R, principalement le manque de cohérence avec les aménagements piétonniers existants. Ceci pourrait engendrer des problèmes de sécurité pour les futurs usagers.</p>	<p><b>ERn° 17 : « Piste cyclable/piétonne »</b> L'ER 17 est maintenu. Un plan directeur des mobilités douces a été réalisé.</p>	<p><b>ERn° 17 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
<p><b>ERn° 18 : « Piste cyclable/piétonne »</b> La justification de création de cet E.R fait défaut. Sa longueur relativement limitée (250m.) et l'absence de jonction avec un aménagement existant paraît incohérent et pourrait, selon ce requérant, poser un problème de sécurité pour ses usagers (obs.n°52).</p>	<p><b>ERn° 18 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution</p>	<p><b>ERn° 18 : « Piste cyclable/piétonne »</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>



<p><b>Modification des règles concernant les clôtures</b> La zone UC comprenant un certain nombre de canaux, il est proposé de rajouter dans le règlement concernant l'implantation des clôtures, des conditions tenant au respect d'une distance minimale, comme cela est le cas dans la zone UB (obs.n°3).</p>	<p><b>Modification des règles concernant les clôtures</b> La commune prend en compte la demande et fera la modification réglementaire en zone Uc.</p>	<p><b>Modification des règles concernant les clôtures</b> <b>Règlement écrit</b> : la règle de la zone UB concernant l'implantation de part et d'autres des canaux d'irrigation est reportée en zone UC.</p>
<p><b>L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public</b>  Les réponses de la commune aux questions et observations formulées par les différentes personnes publiques consultées n'ayant pas été présentées avant l'enquête publique, l'association 2R2G considère que l'information du public est incomplète et erronée. (cf.obs. n°38)</p>	<p><b>L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public</b>  La commune a respecté les règles d'informations au public exigées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement dans le cadre d'une modification de PLU.</p>	<p><b>L'incomplétude du dossier d'enquête et le défaut d'information du public</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution.</p>
<p>Quel est le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024? L'analyse de la consommation d'espaces a-t-elle pris en compte les 4 ha d'urbanisation de SEGLA ?</p>	<p>Voir données Mon diag Artif (2021-2022 disponible) sur le site: <a href="https://mondiaqartif.beta.gouv.fr/">https://mondiaqartif.beta.gouv.fr/</a> La commune travaille actuellement avec le Muretain Agglo afin de réaliser le rapport 2021- 2024. Les 4 ha d'urbanisation de SEGLA 2 ne sont pas pris en compte car non urbanisé à ce jour:</p>	<p><b>Notice explicative</b> : ajout du bilan de la consommation d'espace avec les données disponibles sur le Portail de l'Artificialisation et « Mon Diagnostic Artificialisation ».</p>

### 3) SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SUITE AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Remarques émises	Evolution du document pour approbation
<p>Ayant pris acte des modifications du projet suivantes, indiquées par la commune en réponse aux observations du public durant l'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une seule entrée/sortie vers la rue Cazeneuve et la suppression de l'emplacement réservé n°12 « aménagement de l'accès vers la rue Cazeneuve »</li> <li>une diminution de la hauteur des constructions dans l'OAP Cazeneuve à R+1 ( et non plus R+2) ainsi qu' une mise à distance des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes afin de limiter les éventuels conflits de voisinage</li> <li>les « éléments du patrimoine bâti » référencés dans le PLU seront indiqués dans les documents de l'OAP de Cazeneuve -une adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 pour ne pas impacter l'accès au pont entre les parcelles n°44 et 488</li> </ul> <p>nous donnons un AVIS FAVORABLE au projet de 3e modification du PLU de Seysses</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>OAP</b> : l'ER n°12 est supprimé, une seule entrée/sortie est matérialisée au Sud de l'OAP vers la rue Cazeneuve.</li> <li><b>Règlement écrit</b> : la hauteur de la zone UBb est modifiée du R+2 vers le R+1</li> <li><b>OAP</b> : Un recul vis-à-vis des constructions existantes est indiqué dans le schéma d'aménagement et sa légende.</li> <li><b>OAP</b> : l'OAP est modifiée afin de faire apparaître ces éléments de patrimoine.</li> <li><b>Règlement graphique</b> : l'ER 11 est modifié pour ne pas impacter l'accès au pont cité.</li> </ul>
<p>Assorti des recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le schéma d'organisation de l'OAP de Séglà, imposer une mise à distance des futures constructions pour préserver la haie existante située en limite Nord-Est et identifiée en tant que « haies à protéger et à renforcer » dans le PLU</li> <li>Conserver les 2 liaisons piétonnes prévues dans le schéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>OAP</b> : un recul des constructions est ajouté sur le schéma d'aménagement vis-à-vis de la haie protégée.</li> <li><b>OAP</b> : une seule liaison est finalement maintenue, pour autant son emplacement reste indicatif.</li> </ul>



d'organisation de l'OAP de Séglà

- Positionner la passerelle piétonne au-dessus du ruisseau du Binos de façon à minimiser les impacts environnementaux
- Ne pas réduire le coefficient d'emprise au sol dans les zones UC et UC1 comprises dans le territoire désigné en « ville intense » dans le SCOT.
- Pour la création de l'E.R n°15, s'assurer de l'absence d'incidences sur le drainage des terres cultivées limitrophes

- Afin de relier les projets de constructions de part et d'autre du Binos, un cheminement doux a été demandé par le biais d'une passerelle afin de relier les 2 entités pour autant, ses modalités de réalisation dépendront du projet.
- **Règlement écrit** : Le coefficient d'emprise au sol initial de la zone UC est conservé (20%), pour autant celui de la zone UC1 est maintenu à 10%.
- L'ER 15 est maintenu car il s'inscrit dans une stratégie de déplacements. Pour autant à ce stade il n'est techniquement pas possible de répondre à cette recommandation.

