

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE SEYSSES**

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête réalisée du 12 septembre au 14 octobre 2022

Sous la décision de nomination du Tribunal Administratif de Toulouse N° E22000089/31 du 22/06/2022

Prescrite par arrêté municipal de la commune de Seysses N° 2022-209 du 7 juillet 2022

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1. Avis sur le déroulement de l'enquête .....	3
2. Avis sur le projet.....	4
2.1. Suppression du secteur NL1 loisirs du « Lac de la Piche » .....	4
2.2. Délimitation des zones humides sur les pièces graphiques et instauration d'un règlement spécifique .....	5
2.3. Réduction de la zone UD .....	6
2.4. Modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aujoulets / Secteur Sud-ouest ».....	7
2.5. Ajout d'un emplacement réservé.....	7
2.6. Modification de la légende des pièces graphiques du règlement de détail pour la zone UA 9	
2.7. Correction d'une erreur matérielle concernant la localisation d'un bâtiment à protéger .	9
2.8. Correction de la règle d'emprise au sol en zone UD .....	10
2.9. Modification des règles concernant les voies et les accès .....	10
2.10. Précisions sur les annexes à l'habitation autorisées en zone agricole (A) .....	10
2.11. Correction d'un oubli concernant les règles d'implantation par rapport aux canaux d'irrigation et au canal de Saint-Martory en zones UB et A.....	11
2.12. Modification des règles d'implantation par rapport au canal de Goubard en zone AU	11
2.13. Correction d'une erreur de formulation concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UB, UC, UD et AU.....	11
2.14. Ajustement des règles sur les clôtures.....	11
2.15. Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles.....	11
2.16. Reformulation ponctuelle d'un titre du règlement.....	12
2.17. Mise à jour des annexes du PLU.....	12
2.18. Prise en compte des observations du Contrôle de Légalité concernant la modification n°1	12
En CONCLUSION .....	15

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### 1. Avis sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique, objet de ce rapport, concerne la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° N° 2022-209 en date du 7 juillet 2022.

Le dossier soumis à l'enquête publique contient les pièces suivantes :

- A. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
- B. RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE (PIECE N°1 DU PLU)
- C. REGLEMENT APRES MODIFICATION (PIECE N°3 DU PLU)
- D. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION (PIECE N°4 DU PLU)
- E. ANNEXES (PIECE N°5 DU PLU)
- F. REGISTRE D'ENQUETE

Malgré le caractère technique du dossier, les différentes pièces constitutives sont rédigées dans un langage clair, appuyé par des illustrations appropriées. Il fournit les informations nécessaires à la compréhension du projet communal.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs, soit du 12 septembre au 14 octobre 2022, en mairie et sur le site internet de la ville.

Le public a été informé de la tenue de l'enquête publique, des modalités de mise à disposition du dossier, des possibilités offertes pour l'expression des avis, par la publication des annonces légales dans deux journaux différents avant et après l'enquête publique et l'affichage sur le territoire communal.

Le calendrier des permanences inclut un samedi et un mercredi, afin de favoriser la participation du public :

- Le lundi 12 septembre 2022, de 14 h à 17 h
- Le mercredi 21 septembre 2022, de 9 h à 12 h 30
- Le samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022, de 9 h 30 à 12 h 15
- Le vendredi 14 octobre 2022, de 9 h à 12 h 30

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein. La communication avec les services a été fluide.

Sept personnes se sont présentées à la permanence. Sept courriers m'ont été adressés via l'adresse mail de l'enquête publique, en mairie ou remis à la permanence. Tous les courriers ont été insérés dans le registre d'enquête et pris en compte dans l'analyse des observations.

Un procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis et débattu avec des représentants de la ville le 24 octobre 2022. Une réponse m'a été adressée le 28 octobre 2022.

**Compte tenu de la complétude du dossier d'enquête publique, de la clarté avec laquelle les sujets sont exposés dans le dossier, de l'information du public concernant la tenue de l'enquête publique, du calendrier des permanences, de la participation du public, je considère que les conditions d'organisation ont permis au public de prendre connaissance du dossier, de demander des précisions et de s'exprimer.**

## 2. Avis sur le projet

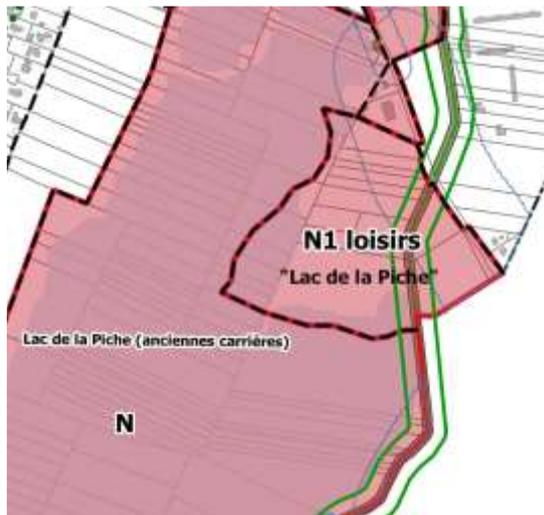
La modification N°2 du PLU de Seysses comprend des modifications mineures des pièces écrites et graphiques du règlement, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Je vais présenter succinctement chaque modification, suivie des réserves des Personnes Publiques Associées, des observations de la part du public, de la réponse de la commune et de mon avis.

### 2.1. Suppression du secteur NL1 loisirs du « Lac de la Piche »

Cette modification concrétise une remarque du Contrôle de légalité formulée à l'approbation de la révision générale (6 juillet 2020). En effet, le secteur NL1 autorise plusieurs types de constructions (constructions destinées à la restauration, à l'hébergement et au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité du site) qui relèvent plutôt d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) que d'une zone N.

Aucun projet n'étant défini le secteur NL1 loisirs est supprimé et reclassé en zone N.



Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification

#### **Observations du public et réponse de la mairie :**

Cette modification a fait l'objet d'observations de la part du public qui souhaitait savoir si le parking était autorisé en zone N (OAP) et si l'activité nautique de Vincent Saubiron Skischool est impactée.

La Mairie a répondu que le parking est autorisé en zone N et que l'activité existante n'est pas impactée par la modification.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice :**

Dans sa forme actuelle (règlement), le secteur NL1 n'a pas de fondement juridique. L'intention de projet qui a conduit à son instauration et qui aurait pu justifier la transformation du secteur NL1 en STECAL a été abandonnée. Dès lors, sa suppression est complètement justifiée.

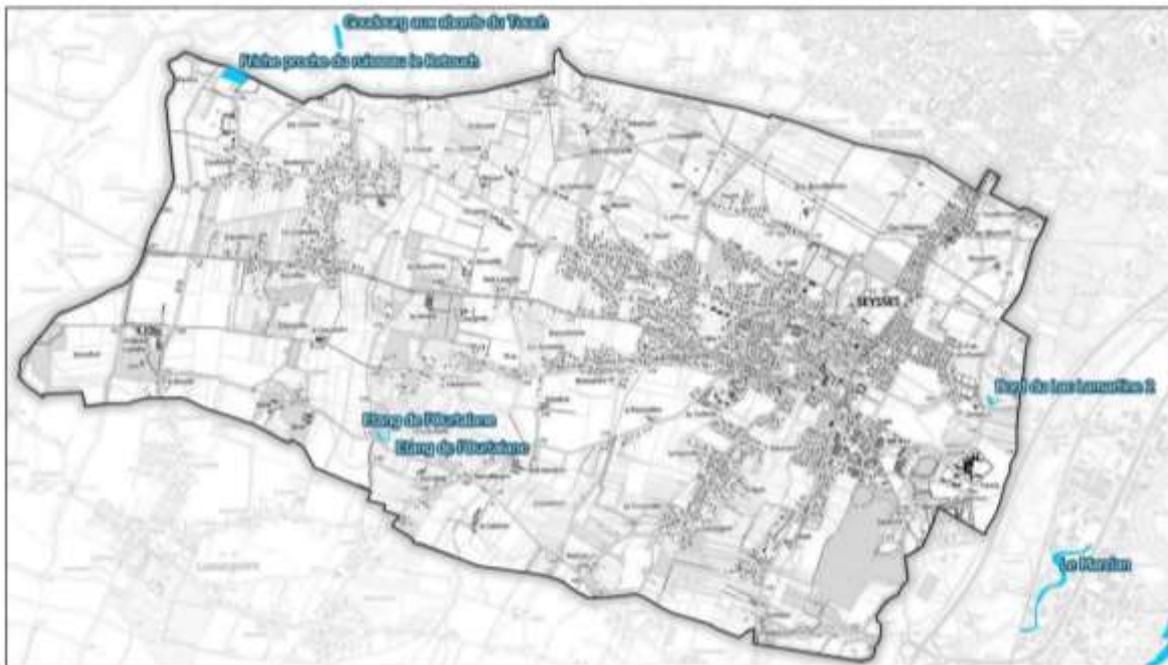
## 2.2. Délimitation des zones humides sur les pièces graphiques et instauration d'un règlement spécifique

Dans son inventaire, Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a identifié trois zones humides sur la commune de Seysses :

- Friche proche du ruisseau le Retouch
- Etang de l'Ourtalane
- Bord du Lac Lamarthe 2

Ces zones humides font l'objet d'une annexe du PLU (annexe 5.3.14 – Inventaire des zones humides) mais elles n'ont pas été représentées sur les pièces graphiques du règlement. Elles bénéficient toutefois de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement écrit afin d'en assurer la protection.

Localisation des zones humides sur la commune de Seysses



Afin de mieux préserver les zones humides présentes sur la Commune et inventoriées au plan départemental, elles sont identifiées sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions particulières les concernant, énoncées dans les « Dispositions générales », sont déplacées dans les « Dispositions communes à l'ensemble des zones », à la suite des dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC) et les continuités écologiques ainsi que pour les berges et la ripisylve des cours d'eau.

### **Remarques des PPA et réponse de la mairie :**

Dans le cadre de la consultation des PPA, la DDT de la Haute Garonne propose que la zone de compensation correspondante à la destruction de la zone humide « Bord du Lac Lamarthe 2 » lors des travaux d'un parc photovoltaïque soit identifiée et délimitée.

Cette remarque a permis à la commune de revoir le dossier relatif à la création du parc photovoltaïque et de constater qu'elle avait précisé à tort dans le dossier de modification que la zone humide « Bord du Lac Lamarthe 2 » serait détruite lors des travaux du parc photovoltaïque et donc compensée.

En effet, les compléments au permis de construire apportés par le porteur de projet du parc photovoltaïque démontre, étude pédologique à l'appui, l'absence de zones humides dans le périmètre étudié (Bord du Lac Lamarthe 2, compris).

### **Avis de la commissaire enquêteur :**

L'inventaire du Département identifie trois zones humides sur le territoire de la commune. Une expertise pédologique réalisée par Nymphalis dans le cadre du projet de parc photovoltaïque CS Ficon conclut à l'absence de zones humides sur le site étudié. La zone humide « Bord du Lac Lamarthe 2 » identifiée dans l'inventaire du Département est située dans le périmètre étudié. De fait, l'expertise conclut que cette zone humide n'existe pas. Il convient d'apporter cette précision dans la modification proposée.

#### 2.3. Réduction de la zone UD

Suite aux observations formulées par le Contrôle de Légalité à l'approbation de la révision générale du PLU (courrier du 6 juillet 2020), la Municipalité a décidé de réduire la zone UD située à l'Ouest du territoire communal.

Les parcelles F 1197, 1198, 1199 et 1207 sont reclassées en zone A. Les périmètres des terrains soumis à OAP sont supprimés.



*Zonage PLU avant modification*



*Zonage PLU après modification*

### **Remarques des PPA et réponse de la mairie :**

Suite à la consultation des PPA, la DDT constate que malgré la réduction de la zone UD, certaines parcelles non bâties en périphérie sont encore incluses dans la zone UD, et devraient être retirées de l'enveloppe urbaine, sous réserve des autorisations d'urbanisme délivrées depuis la révision.

La commune répond que la nouvelle délimitation de la zone UD est le résultat de nombreux échanges avec le contrôle de légalité.

Par ailleurs, la DDT aurait souhaité que l'objectif de 10 logements à l'hectare de la zone UD ait été revu à la hausse à l'occasion de la modification de l'OAP, au regard des impératifs de modération de la consommation de l'espace pour préserver les ressources naturelles et agricoles et lutter contre le dérèglement climatique.

En réponse, la municipalité signifie qu'elle ne souhaite pas autoriser plus de densité dans ce quartier qui est excentré et non raccordé à l'assainissement collectif. Les OAP ont pour objectif d'organiser l'urbanisation des quelques parcelles encore libres de construction.

### **Avis de la commissaire enquêteur :**

Le PLU a été approuvé le 26 février 2020, sur la base d'un Projet d'Aménagement de Développement Durable, ayant des objectifs en terme d'accueil de population.

La commune a initié la diminution de la zone UD, à une échelle modeste, mais en phase avec la demande du contrôle de légalité et la procédure de modification.

Une réduction plus conséquente des zones urbaines, ainsi que des objectifs d'une densification plus importante, doivent être analysés et mis en perspective dans le cadre d'une révision du PLU, car ils peuvent entraîner une modification de l'économie générale du projet.

#### 2.4. Modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aujoulets / Secteur Sud-ouest »

De nombreux terrains en « dents creuses » situés en zone UD dans le secteur des Aujoulets sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant l'OAP « Aujoulets / Secteur Sud-ouest », deux terrains ont été intégrés par erreur alors qu'ils bénéficiaient déjà d'autorisations d'urbanisme accordées (parcelles F1546 et F1551).

Il convient donc de modifier l'OAP concernant ce secteur ainsi que le périmètre de celle-ci reporté sur les pièces graphiques du règlement.



Zonage PLU avant modification

Zonage PLU après modification

#### **Avis de la commissaire enquêteur :**

Cette modification est justifiée.

#### 2.5. Ajout d'un emplacement réservé

En vue de compléter le maillage en liaisons douces, la Commune veut créer un nouvel Emplacement Réservé (ER) le long du chemin du Château d'Eau, situé en zone agricole (A), au niveau des parcelles n°117, 119 et 121 section AA. La largeur de l'emprise nécessaire à la création d'un cheminement doux est de 4 mètres. La superficie du nouvel Emplacement Réservé n°10 est de 2 000 m<sup>2</sup>. Il convient donc de modifier les pièces graphiques du règlement et la liste des Emplacements Réservés.



### **Remarques des PPA, observations du public et réponse de la mairie :**

Cette modification a donné lieu à des observations de la part de la Chambre d'Agriculture et de la part du public.

La Chambre d'Agriculture demande que cet emplacement réservé soit mieux justifié ou supprimé. Elle s'interroge notamment sur l'impact sur les parcelles agricoles concernées, le maillage de liaisons douces et le maintien des accès agricoles.

La commune apporte les justifications suivantes, qu'elle propose d'ajouter à la présentation complémentaire : « l'emplacement réservé n°10 permettra de sécuriser le cheminement pour les élèves qui iront à pied ou à vélo vers le futur groupe scolaire. Il s'agira d'une piste non imperméabilisée. L'impact sur l'espace agricole reste minime et les accès agricoles seront maintenus. Cet aménagement est indispensable pour la sécurité des piétons. »

Par ailleurs, une habitante de Seysses apporte les arguments suivants en faveur de la suppression de cet emplacement réservé :

- Il existe actuellement un marquage au sol sur cette portion de chemin, comme sur les autres chemins perpendiculaires au château d'eau.
- Il empiètera sur des terres agricoles, sur le fossé enherbé. Une haie sera arrachée.
- Il ne créera pas une liaison avec le collège de Seysses comme ça a été indiqué dans la réponse apportée à la Chambre de l'Agriculture.

La commune lui apporte les réponses suivantes :

- L'emplacement réservé n°10 est destiné à la création d'une liaison douce et notamment d'un cheminement piéton, que nous estimons nécessaire sur ce lieu pour améliorer la sécurité au-delà de celle apportée par une bande cyclable.
- Dans la réponse apportée à la chambre d'agriculture, il est indiquée une liaison vers le 3<sup>ème</sup> groupe scolaire et non vers le collège.
- Les cheminements piétons empiètent effectivement sur de l'espace agricole mais leur réalisation est beaucoup moins onéreuse que la réalisation de trottoirs (busage, bordures, enrobé...) et leur impact environnemental est limité puisqu'ils ne sont pas imperméabilisés.
- Le maillage des pistes cyclables et des cheminements doux est en cours de réalisation sur le territoire communal.

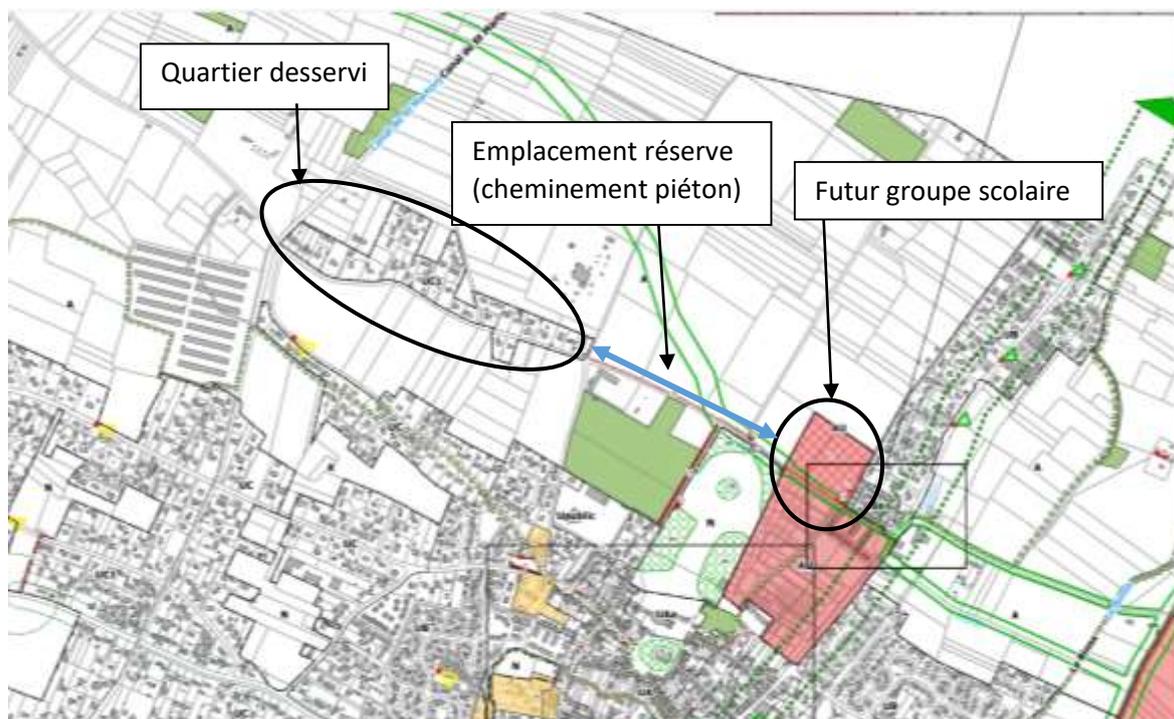
### **Avis de la commissaire enquêtrice :**

La création de l'emplacement réservé n°10 pose la question la pertinence de celui-ci au regard des services rendus compte tenu de sa situation géographique.

La création de cet emplacement réservé en vue de compléter le maillage de liaisons douces par un cheminement piéton non imperméabilisé est prévue notamment pour relier le secteur UC1 situé du côté du canal Saint Martory au futur groupe scolaire.

Même si on peut regretter le manque de contextualisation au niveau communal, même si le futur cheminement ne reliera pas des zones très denses, son rôle de sécurisation des déplacements piétons et cyclistes est certain.

Je suis donc favorable à la création de l'emplacement réservé n° 10.



2.6. Modification de la légende des pièces graphiques du règlement de détail pour la zone UA

Cette modification apporte des précisions à la légende des pièces graphiques du règlement, afin d'éviter des interprétations

En effet, parmi les trois types d'espaces constructibles, la légende précise un « Espace constructible d'une profondeur de 15 mètres » alors qu'un espace constructible est reporté sur la pièce graphique avec une largeur indiquée de 13 mètres. La légende modifiée en précisant « Espace constructible d'une profondeur de 13 ou 15 m ».

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Il est important de disposer de documents clairs et cohérents. Cette modification est pertinente.

2.7. Correction d'une erreur matérielle concernant la localisation d'un bâtiment à protéger

L'ancienne gare de Seysses a été identifiée comme « patrimoine bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle se situe 190 chemin de la Saudrune sur la parcelle AD67. Cependant, sur les pièces graphiques du règlement, sa localisation est erronée. Il convient de corriger cette erreur.



**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Cette modification est fondée, car il s'agit de corriger une erreur matérielle.

**2.8. Correction de la règle d'emprise au sol en zone UD**

Concernant l'emprise au sol, le règlement de la zone UD comporte une erreur significative qui ne correspond pas aux attentes de la Collectivité en matière de densification et de droits à construire sur cette zone. En effet, il est précisé qu'un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,1 est établi pour toute « nouvelle » construction.

Or, quand la commune a révisé son PLU en 2020, son objectif était de soumettre toutes les constructions de la zone UD à un coefficient d'emprise au sol de 0,1 et pas seulement les nouvelles constructions.

Il convient donc de modifier l'article 1 du chapitre 2 de la zone UD afin que le CES de 0,1 s'applique à toutes les constructions.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

La modification proposée permet de mettre en cohérence les objectifs de densification en zone UD fixés lors de la révision de 2020 avec les règles applicables en terme de droits à construire. Cette modification est pertinente.

**2.9. Modification des règles concernant les voies et les accès**

Les dispositions communes à l'ensemble des zones réglementent les caractéristiques des voies et des accès. Cependant de nombreuses règles ne sont pas adaptées notamment pour la réalisation de trottoirs. De plus, elles font référence à un cahier des charges de la collectivité qui n'existe pas. La municipalité a donc décidé de modifier l'intégralité du chapitre concernant les voies et les accès.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Cette modification permet de préciser le règlement, en corrigeant des oublis et en enlevant des informations inexactes. Elle est justifiée.

**2.10. Précisions sur les annexes à l'habitation autorisées en zone agricole (A)**

Les possibilités d'extension et annexes aux habitations existantes en zone agricole (A) ont été instaurées en conformité avec le droit en vigueur et les attentes de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui donne un avis à ce sujet conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant une précision semble nécessaire pour clarifier le nombre d'annexes réalisables en zone agricole.

Le règlement de la zone A précise que la superficie des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> mais ne donne pas de limite concernant le nombre de ces annexes. Il est précisé que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale de toutes les annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

**Remarques des PPA et réponse de la mairie :**

Dans son avis rendu le 19 juillet 2022, la CDPENAF demande également de limiter l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) à 200 m<sup>2</sup> maximum.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Je suis favorable à cette modification, sous réserve de la prise en compte de l'observation de la CDPENAF consistant à limiter l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) à 200 m<sup>2</sup> maximum.

- 2.11. Correction d'un oubli concernant les règles d'implantation par rapport aux canaux d'irrigation et au canal de Saint-Martory en zones UB et A

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux canaux d'irrigation et au canal de Saint-Martory, aucune règle n'a été défini dans les zones UB et A. Afin de corriger cette erreur, les articles 1 des chapitres 2 des zones UB et A sont modifiés.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Je suis favorable à cette modification.

- 2.12. Modification des règles d'implantation par rapport au canal de Goubard en zone AU

Dans la zone AU, les constructions doivent s'implanter à 15 mètres du canal de Goubard lorsqu'il est repéré comme « continuité écologique » sur les pièces graphiques du règlement. Cependant, l'implantation des constructions n'est pas règlementée par rapport au canal de Goubard lorsqu'il est situé en dehors des continuités écologiques. La Municipalité souhaite corriger cet oubli en modifiant l'article 1.e du chapitre 2 de la zone AU.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Je suis favorable à cette modification.

- 2.13. Correction d'une erreur de formulation concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UB, UC, UD et AU

Dans les zone UB, UC, UD et AU, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cependant, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres et si la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse pas 9 mètres par limite séparative. Concernant cette dernière règle, l'objectif était de n'autoriser que 9 mètres de construction(s) par limite séparative. La formulation est sujette à interprétation et peut laisser entendre qu'il est possible de réaliser plusieurs constructions de 9 mètres maximum par limite séparative. Il convient donc de corriger cette erreur de formulation.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Je suis favorable à cette modification.

- 2.14. Ajustement des règles sur les clôtures

- Les règles édictées en matière de clôture sont précisées dans le chapitre 2 des « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». L'article 2.1.c précise que les murs pleins doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement mais n'impose rien pour les murs bahuts. Afin de corriger cet oubli, il est précisé que les murs bahuts doivent être traités sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Je suis favorable à cette modification.

- 2.15. Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles

Les règles concernant les toitures sont précisées dans l'article 2.1.b du chapitre 2 des « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Dans cet article, les toitures des constructions à usage agricole ne sont pas règlementées. Afin de corriger cet oubli, il est décidé

de les soumettre aux règles définies pour les constructions à usage d'activités, économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux.

**Remarques des PPA, observations du public et réponse de la mairie :**

Dans sa réponse à la consultation de la commune en tant que PPA, la Chambre d'Agriculture a proposé que les toitures des bâtiments agricoles soient soumises aux mêmes dispositions que les toitures des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs. La commune a accepté d'intégrer cette proposition dans la modification N° 2 du PLU.

Enfin, selon la DDT, les règles relatives aux toitures doivent favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture en fixant éventuellement une surface minimale pour contribuer à la production d'énergie renouvelable. La commune a répondu que le Muretain Agglo n'a pas souhaité fixer une surface minimale de panneaux photovoltaïque sur les toitures pour contribuer à la production d'énergie renouvelable.

Une erreur a été repérée par le public le mot bardeaux d'asphalte a été utilisé à la place de bandeau asphalte.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Il est nécessaire que le PLU modifié intègre la réserve de la Chambre d'Agriculture et l'observation du public, tel que confirmé par les réponses de la commune.

2.16. Reformulation ponctuelle d'un titre du règlement

L'article 5 des « Dispositions générales » du règlement écrit s'intitule « Reconstruction des bâtiments après sinistre ». Afin de se conformer à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, il convient de supprimer les termes « après sinistre ». En effet, la destruction ou la démolition peut relever d'un autre motif que le seul sinistre et être volontaire, en raison de la vétusté du bâtiment par exemple.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Cette modification permet de se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et de considérer tout type de reconstruction et non pas seulement la reconstruction après sinistre. Il s'agit d'une modification utile, afin que le règlement n'exclue pas, d'autres types de reconstruction.

2.17. Mise à jour des annexes du PLU

La Commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) du Touch Aval qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 5 août 2021.

Il convient de remplacer l'ancien PPRI « Touch Aval » par le nouveau dans l'annexe 5.3.8 du Plan Local d'Urbanisme

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Le PLU doit être conforme avec le PPRI. De ce fait, l'intégration du PPRI révisé dans les annexes est nécessaire.

2.18. Prise en compte des observations du Contrôle de Légalité concernant la modification n°1

*MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ECO2*

Comme le précise le courrier du Contrôle de Légalité, « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU Eco2 prévoit un recul minimum de 2,7 mètres pour les portails par rapport à l'emprise publique.

Conformément à la jurisprudence (CE. 29 décembre 1993, n°129153), les dispositions relatives au recul des portails sont illégales. Aussi, cette mesure ne pourra pas être imposée lors de la

délivrance des autorisations d'urbanisme ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc modifiées afin de recommander ce recul et non de l'imposer.

Dans son avis rendu le 24 juin 2022, la DDT note que « le projet de modification N° 2 ne permet pas de répondre à l'observation soulevée par le courrier du contrôle de légalité du 17 mars 2022 (relatif à la modification N°1) relative à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. En effet, aucune justification ne semble avoir été fournie pour expliquer le choix des règles de hauteur et d'implantation retenues » et conclut que cette justification devra être apportée et versée au rapport de présentation.

En réponse, la commune apporte plusieurs propositions.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Le dossier soumis à la présente enquête publique ne contient pas les précisions réclamées par la DDT. De fait, le public n'a pas pu en prendre connaissance.

Une intégration de ces règles dans une prochaine modification est plus appropriée.

*MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DU CHAPITRE 1 DE LA ZONE AU ECO2*

Comme le précise le courrier du Contrôle de Légalité, « une incohérence apparaît entre le règlement écrit de la zone AU éco 2 ( chapitre 1 article 1) et la page 14 du rapport de présentation complémentaire ». En effet, dans le règlement écrit, une inversion a eu lieu entre les « Etablissements d'enseignement » et les

« Etablissements de santé et d'action sociale ». Comme indiqué dans le rapport de présentation complémentaire, ce sont les « Etablissements d'enseignement » qui sont autorisés et les « Etablissements de santé et d'action sociale » qui sont interdits. L'article 1 du chapitre 1 concernant les « destinations et sous destinations des constructions » est donc modifié.

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Cette modification est justifiée.

Enfin, certaines erreurs ont été identifiées par le public dans le document et méritent d'être corrigées :

- Utilisation du mot bardeaux asphalte, au lieu de bandeaux asphalte
- Mention du secteur Est, dans le règlement de la zone AU Economique, alors qu'il s'agit du secteur Ouest
- Ruisseau Bonis, alors qu'il s'agit du ruisseau Binos.

De mon point de vue, la modification N° 2 du PLU de Seysses présente plusieurs **avantages**, car elle

- 1/ participe à la préservation des espaces agricoles et naturels par
  - la suppression du secteur NL1 Loisirs du Lac de La Piche,
  - la délimitation des zones humides sur les pièces graphiques et instauration d'un règlement spécifique,
  - la réduction de la zone UD,
  - la limitation des surfaces annexes à l'habitation autorisées en zone agricole
  
- 2/ précise ou corrige certains points du document, le rendant plus facilement applicable par les services instructeurs par
  - la modification de la légende des pièces graphiques du règlement de détail pour la zone UA,
  - la correction d'une erreur de formulation concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UB, UC, UD et AU.
  
- 3/ permet de mettre en phase certaines OAP et/ou les règlements écrit et graphique avec le projet de territoire par
  - la correction de la règle d'emprise au sol en zone UD,
  - la modification des règles concernant les voies et les accès
  - l'ajustement des règles sur les clôtures
  - la modification des règles concernant les toitures
  
- 4/ sécurise le PLU sur le plan juridique de manière globale et plus spécifiquement par la reformulation ponctuelle d'un titre de règlement pour le mettre en phase avec le code de l'urbanisme
  
- 5/ contribue à une sécurisation des biens et des personnes au regard du risque inondation par la mise à jour du PPRI annexé au PLU
  
- 6/ améliore le cadre de vie par la mise en place d'emplacement réservé pour les déplacements doux.

Sur le plan des **inconvénients**, je retiens

- 1/ le manque de mise en perspective de la décision de création d'un emplacement réservé destiné aux déplacements doux par rapport à l'organisation générale des déplacements dans la commune, voir à l'échelle du bassin de vie
  
- 2/ l'omission dans le présent dossier de certains points de modification proposés par la DDT lors de la modification N°1 (justification des choix des règles de hauteur et d'implantation retenues)

## ***En CONCLUSION***

Considérant que

- Les modifications proposées rentrent dans le cadre juridique de la modification et non pas de la révision
- Le dossier soumis à l'enquête publique est complet, présente des contenus clairs et compréhensibles
- Les conditions d'information et d'expression du public ont été réunies
- La MRAE a décidé que le dossier n'est pas soumis à étude d'impact.

En prenant en compte

- Les avis des Personnes publiques Associées, du public, ainsi que les réponses apportées par la commune

*Considérant que les avantages sont plus nombreux et plus significatifs que les inconvénients dus à cette modification,*

je donne un **avis favorable** à la modification N° 2 du PLU de Seysses,

**assorti des réserves** suivantes :

- Corriger les informations relatives à la zone humide intitulée « Bord du Lac Lamarthe 2 », afin de préciser qu'une étude pédologique effectuée sur le site a conclu qu'elle n'existe pas.
- Justifier la création de l'emplacement réservé n° 10, tel que prévu dans la réponse apportée par la commune à la Chambre d'Agriculture : « l'emplacement réservé n°10 permettra de sécuriser le cheminement pour les élèves qui iront à pied ou à vélo vers le futur groupe scolaire. Il s'agira d'une piste non imperméabilisée. L'impact sur l'espace agricole reste minime et les accès agricoles seront maintenus. Cet aménagement est indispensable pour la sécurité des piétons. »
- Compléter les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes des habitations existantes dans la zone A pour limiter l'emprise totale maximale au sol, extension comprise, à 200 m<sup>2</sup>, tel que demandé par la CDPNAF
- Modifier le règlement du PLU afin de soumettre les toitures de bâtiments agricoles aux mêmes dispositions que les toitures des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs, tel que demandé par la Chambre d'Agriculture
- Remplacer bardeaux asphalte par bandeaux asphalte dans les dispositions relatives à la modification des règles concernant les toitures
- Corriger dans le règlement de la zone AU Economique, le secteur actuellement bâti de renouvellement « Ouest » et non « Est »
- Corriger le toponyme le ruisseau BINOS et non pas BONIS

Fait à Toulouse, en 2 exemplaires

Le 12 novembre 2022

Adina Blanchet  
commissaire-enquêtrice



*Complété le 11/12/2022 (police en italique) à la demande du Tribunal Administratif en date du 25/11/2022 reçue le 29/11/2022, par un avis personnel et développé au regard des avantages et inconvénients du projet global (page 14).*

*Le reste de l'avis et des conclusions restent inchangés à l'exception de la phrase suivante : « Considérant que les avantages sont plus nombreux et plus significatifs que les inconvénients dus à cette modification », incluse dans les conclusions.*

*Fait à Toulouse, en 2 exemplaires*

*Le 11 décembre 2022*

*Adina Blanchet  
commissaire-enquêtrice*

