



DEPARTEMENT DE LA
HAUTE-GARONNE 31600

ARRONDISSEMENT DE MURET

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SEYSSES

**ARRÊTÉ N° 2023-288
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Le Maire de la commune de Seysses ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une modification du PLU pour les motifs suivants :

1. Supprimer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Séгла » :

- Lors de l'établissement du PLU, la Commune avait décidé d'instaurer une servitude au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur certains secteurs en attendant d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global, à ce titre des terrains situés sur le secteur de « Séгла » et classés en zone UB au PLU,
- Suite à des échanges avec des porteurs de projet et ayant pris soin d'étudier les attentes et impératifs de la Commune sur ce site, il y a désormais lieu de supprimer la servitude concernée afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global, tout en mettant en place un cadre garantissant les objectifs de la collectivité,
- Ce dernier passera notamment par le classement des terrains concernés en zone 1AU du PLU et par l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

2. Supprimer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – secteur de « Cazeneuve » :

- Dans le même esprit, la Commune avait décidé d'instaurer la même servitude sur des terrains situés dans le secteur de « Cazeneuve », entre la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé, également classés en zone UB au PLU,
- La Commune a également engagé des discussions avec des porteurs de projet et a pu engager la réflexion sur le devenir de ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour la Commune, que ce soit au regard de l'enclavement des terrains ou de la présence du ruisseau de Binós,
- Les conditions et objectifs d'aménagement urbain apparaissant désormais plus clairs, il y a lieu de supprimer également la servitude d'attente définie sur ce secteur et de permettre la réalisation de projets d'urbanisation,

- Parallèlement à la suppression de cette servitude, la modification du PLU visera également la mise en place des conditions permettant de garantir que les projets urbains correspondront aux attendus de la collectivité, avec notamment l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site et l'adaptation de dispositions réglementaires par la création d'un sous-zonage spécifique au sein de la zone urbaine.

3. Reprendre les emplacements réservés (ER) :

- La modification du PLU sera également l'occasion de revisiter la liste et les localisations d'emplacements réservés qui ont été établis, notamment au profit de la Commune,
- Il s'agit de mieux faire correspondre ces réservations de terrains aux projets publics les plus actuels et aux nécessités d'acquisition.
- Cela pourra donner lieu à des suppressions, des modifications ou des ajouts éventuels.

4. Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UC et UD :

- Les secteurs situés en zone UC, les plus périphériques de la ville, et UD, spécifique au secteur des Ajoulets, disposent d'importantes capacités de densification urbaine et font l'objet de nombreux projets de constructions neuves, alors qu'il s'agit de quartiers sous-équipés et éloignés des divers services et équipements,
- Les conditions d'encadrement de la construction sur ces secteurs, via le règlement écrit du PLU, apparaissent aujourd'hui insuffisamment satisfaisants,
- Il est donc nécessaire de reprendre un certain nombre de règles du PLU sur ces zones afin de définir des conditions de densification supportables.

5. Instaurer une obligation de production de logements locatifs sociaux en zone UC1 :

- La Commune poursuit actuellement des objectifs de construction de logements locatifs sociaux afin de répondre aux impératifs législatifs en la matière,
- Des exigences existent dans la plupart des zones U et Au de la Ville, néanmoins une part importante de la construction se déroule en zone UC1, alors que sur ce secteur il n'y a aucune obligation en la matière,
- Or, les secteurs UC1 sont accolés à la Ville et doivent pouvoir participer aux efforts de production,
- C'est pourquoi, il est proposé que le secteur UC1 soit également concerné par une servitude de mixité sociale, imposant à partir d'un seuil de déclenchement, une proportion de logements locatifs sociaux.

6. Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public :

- La collectivité est propriétaire d'un terrain classé en zone U public, dont la vocation est exclusivement d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif
- La Commune a réalisé les équipements indispensables à la population dans le reste de la zone en question (école maternelle, gymnase sportif, stationnements d'accompagnement, ...) et le terrain en question ne s'avère pas nécessaire à la réalisation d'équipements complémentaire.
- Afin de permettre la réalisation d'un programme de construction plutôt à vocation résidentielle sur ce site, il convient de modifier le contour de zone en réduisant la zone U public au profit d'une zone U mitoyenne à vocation de construction plus mixte.

7. Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU en zone U :

- En vigueur depuis 2020, l'actuel PLU a pu être opposé aux autorisations d'urbanisme ces deux dernières années,
- Il en résulte, au regard de l'expérience ainsi acquise, que certaines règles nécessitent des ajustements et évolutions afin de mieux correspondre aux besoins de la Commune. Il en est ainsi de règles concernant les conditions et exigences de stationnement ou encore concernant l'édification de clôtures ou des distances par rapport aux limites séparatives,

La modification du PLU sera ainsi l'occasion de faire évoluer certaines règles, dans le respect des orientations du PADD et des possibilités d'évolution offertes par procédure de modification,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°3 du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Ségla » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Ségla » susmentionné, notamment par le classement en zone 1AU des terrains et l'instauration d'une OAP dans le PLU
- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Cazeneuve » susmentionné, notamment par la création d'une sous-zone spécifique au sein de la zone urbaine (U) et l'instauration d'une OAP dans le PLU
- Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER)
- Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité.
- Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1,
- Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public,
Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU,

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Sous-Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine – SMEAT (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;

- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo (M. le Président) ;
- L'autorité organisatrice des mobilités de l'agglomération toulousaine (Tisséo collectivités – SMTC) ;

Article 3 : La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 6 : Le présent arrêté sera transmis à Madame la Sous-Préfète de la Haute-Garonne, arrondissement de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à SEYSSES, le 14 septembre 2023

Jérôme BOUTELOUP
Maire de SEYSSES



Certifié exécutoire,
Affiché le 21 septembre 2023 jusqu'au 21 novembre 2023