

ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION N°4 DU PLU COMMUNE DE SEYSES

Ancre 8

Enquête publique ayant pour objet la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Seyses

Enquête publique du 10 juin 2025 au 11 juillet 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

À Monsieur le Maire de Seyses,

Bernard BOUSQUET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique ci-dessus désignée, adresse un procès-verbal de synthèse des remarques, observations et questions émises au cours de l'enquête publique qui appellent des réponses de la part de la commune de Seyses en sa qualité de maître d'ouvrage du projet de la modification N°4 de son PLU.

Synthèse des questions et remarques du public

Les personnes venues ou qui ont laissé des observations par écrit peuvent se classer en cinq catégories :

- 1) Des personnes qui discutent les règles d'urbanisme (évolutions de la constructibilité, de la circulation, hauteurs, ...) et abordant des problèmes environnementaux
- 2) Des personnes qui demandent un changement d'affectation d'une parcelle pour la rendre constructible
- 3) Des personnes qui demandent des explications
- 4) Des demandes spécifiques importantes ou recouvrant un ensemble de sujet concernant plusieurs points du PLU

5) La personne qui souhaite une modification de texte

Personnes demandant des possibilités de construction

- M. Gérard LAFAILLE demande que ses parcelles 588 et 587 passent en zone constructible car elles sont entourées de parcelles viabilisées et à proximité de constructions alentour.
- M. Bernard PUJADES fait la même observation que ci-dessus concernant les parcelles 589 et 590 en précisant que ces parcelles dites agricoles ne sont pas cultivées depuis plus de 15 ans.



Il signale par ailleurs des constructions sans permis (flèche bleu en limite de la photo)

- M. Franck MARRE effectue la même demande pour les mêmes raisons concernant la parcelle 591.

Ces trois personnes considèrent que l'on se situe globalement sur une dent creuse du secteur des Aujoulets sans justification agricole.

- M et Mme SEVA demandent que la zone AA28 soit rendue intégralement constructible à l'arrière des 2 constructions existantes, car ce terrain bénéficie de la proximité du groupe scolaire et représente une dent creuse avec la parcelle 29 qui n'est pas entretenue.
- M. et Mme René et Annie SUD demandent s'il peut y avoir des possibilités de construire sur la parcelle 325 qui est actuellement en secteur agricole
- M René LAFAILLE demande si la constructibilité est possible sur les parcelles 897 et 898



Personnes qui demandent des explications

- Mme SALVAN-NASSIET rue du Général de Gaulle demande le nombre d'habitation et les hauteurs possibles sur les parcelles 3,4,5 et 6 et demande une sécurisation des piétons.
- M. DOS SANTOS demande quelle est la règle s'appliquant à ses parcelles 1656 et 1655 car on lui avait accordé récemment la possibilité de construire sur 10% de la surface de la parcelle or il est indiqué dans la modification 8%.
Il pose la question de la possibilité de construire sur la zone UD en cas de division de parcelle.

Personne qui propose une rédaction différente

- Mr Clément NAVARRO, concernant l'emprise au sol dans les zones UB,UC et UD qui s'applique pour toutes les constructions sur la même unité foncière pouvant conduire à autoriser par exemple : 150 m² si 3 constructions sur la même unité foncière, propose que : « 50 m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé sur l'unité foncière, dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLU, dépasse l'emprise au sol fixée. »

Personnes ayant soulevé des problèmes concernant les règles d'urbanisme (évolutions de la constructibilité, de la circulation, hauteurs, ...) et abordant des problèmes environnementaux

- Mmes Marie-Anne et Hélène MIGNON sont opposées aux projets de lotissements sur les parcelles dégelées du fait de la nécessité de conserver des îlots de fraîcheur au centre-ville, de la préservation du patrimoine et de la circulation induite déjà trop importante
- Mme Charlotte LONCLE considère que les nouveaux collectifs et la densification vont entraîner des problèmes de circulation, or il n'y a pas la création de nouvelles voies. La qualité de vie risque d'être remise en cause.

Par ailleurs, elle ne comprend pas la différence d'explication concernant les OAP, entre la modif N°3 et la N°4 : il fallait faire l'OAP Cazeneuve pour éviter un nombre trop important de constructions et il ne faut pas d'OAP général de Gaulle pour éviter des constructions.

- Enfin, elle demande comment justifier les affirmations concernant la non affectation de l'environnement sans étude environnementale
- Mme Geneviève NASSET critique la densification : pourquoi envisager de nouvelles constructions alors que les rues ne sont pas prévues pour cela.
 - M. Bruno BERBIS soulève plusieurs problèmes :
 - o Taille des surfaces de parking sous-estimée en particulier dans les résidences entraînant des volontés de stationnement sur la voirie
 - o Absence d'étude environnementale et donc de justification des affirmations sur l'environnement
 - o Absence de voie de contournement alors qu'il y a des objectifs d'augmentation du nombre d'habitants
 - M. Dominique COQUART
 - o Regrette qu'il n'y ait pas d'étude de circulation
 - o Rejette le projet de construction de lotissements sur les parcelles constructibles qui viennent d'être dégélées et qui représentent des îlots de végétalisation et de préservation des espèces naturelles menacées
 - Mme Carole FACHIN s'oppose à cette modification qui n'apportera pas d'avantage, mais de nombreux inconvénients aux Seysois du centre-ville : destruction de parcelles végétales qui, non seulement, abritent plusieurs espèces animales mais également nous protègent de la chaleur et absorbent les eaux de pluie. Sans compter la circulation déjà difficile et la dégradation du paysage architectural (immeubles à plus d'un étage !).
 - Mme Vicky VALLIER signale des manques dans le dossier et des difficultés de lecture ou de compréhension
 - o Absence de l'analyse environnementale et du diagnostic
 - o Manque de l'avis de la MRAE
 - o Manque de la notice explicative et du règlement écrit consolidé

Une étude plus longue sur un ensemble, demande une réponse après lecture des observations.

Il s'agit des remarques formulées par M. Jean-Paul REOULE dont certaines ont été déjà reprises par d'autres personnes et qui donc trouveront leurs réponses, mais les points essentiels soulevés l'ont été par le cabinet Faugère qui intervient pour le compte de M. Jean-Paul REOULE en tant que président de l'association 2R2G dont vous trouverez la copie jointe ci-dessous :

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil de l'association 2R2G représentée par son président Jean Paul REOUI.E, dont le siège social se situe 24 rue du Général de Gaulle 31600 Toulouse.

Le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Seysses appelle de la part de l'association les observations suivantes.

L'incomplétude du dossier d'enquête publique et le défaut d'information sincère du public

Il résulte du dossier d'enquête publique que celui-ci ne comprend pas :

- La version complète et modifiée du règlement. Dans ces conditions le public n'a pas été en mesure de comprendre les règles d'urbanisme applicables
- Le règlement graphique alors que la modification n°4 modifie le zonage
- Une liste précise des emplacements réservés, ceux qui sont maintenus, supprimés ou modifiés, leur numéro et références cadastrales, et leur affectation. Ces précisions sont nécessaires s'agissant d'espaces servant à la réalisation de projets d'intérêt général.
- L'étude environnementale prévue à l'article R 104-12 du code de l'urbanisme bien que la MRAE ait rendu un avis tacite
- Un rapport de présentation à jour du projet de modification n°4

Par ailleurs, les documents graphiques sont difficilement lisibles, ce qui ne permet pas une lecture précise et suffisante pour être correctement informé.

La notice explicative est incomplète s'agissant de la compatibilité de la 4^{ème} modification du PLU avec le SCOT.

L'accès aux parcelles AN 0026, 0027, 0028, secteur général de Gaulle/Cazeneuve, ne peut se faire par la rue du Général de GAULLE, le secteur est déjà saturé notamment rue Cazeneuve, perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle (étroite et à sens unique) comme l'avait indiqué la préfecture dans son avis défavorable dans le cadre de la révision n°3 du PLU de la commune de Seysses

En outre, cela aura aussi pour conséquence une importante pollution sonore et un risque pour la sécurité des personnes.

La configuration de la rue de Gaulle et du quartier ne permet pas un tel accès.

De façon générale le dossier est insuffisamment précis pour identifier et comprendre les modifications apportées.

Le projet de modification n°4 n'a pas été notifié aux personnes publiques associés avant l'ouverture de l'enquête publique.

Sur le fondement de l'argumentaire qui précède, je vous remercie, Monsieur le commissaire enquêteur, de rendre un avis défavorable au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Seysses.

Recevez, Monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Guillaume FAUGÈRE
Avocat



Pouvez-vous me préciser votre attitude sur l'ensemble de ces demandes ou observations.

Synthèse des réserves et recommandations des PPA

Certaines instances donnent un avis favorable voire très favorable sans observations .Il s'agit des avis de :

- Mairie de Roques
- Mairie de Saint Lys
- Mairie de Frouzins
- Mairie de Fonsorbiès
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
-

Il est à noter que la DREAL et la MRAe donnent un avis favorable à la demande de ne pas réaliser une évaluation environnementale compte tenu du dossier

fourni conformément aux articles R104-8 à R104-17-2 et R 104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

La MRAe précise par ailleurs qu'en l'absence de réponse dans le délai de 2 mois, son avis est réputé favorable à l'exposé présenté.

Quatre instances vous apportent un avis favorable avec observations ou réserves.

- Tisséo donne un avis favorable en demandant de porter une attention particulière aux continuités piétonnes pour prendre en compte la circulation piéton vers les arrêts de bus existants.
- SMEAT donne un avis favorable mais demande de compléter la notice explicative par un chapitre relatif à la compatibilité de la 4^e modification avec le SCOT comme établi au chapitre IV et V de la notice
- La Chambre d'Agriculture note que la possibilité de constructions agricoles va dans le bon sens, approuve la position concernant les Aujoulets et se félicite du recentrage sur le bourg existant, mais émet deux réserves
 - o Un souhait d'OAP sectorielles sur les PAPAG (Projet d'attente de Projet d'Aménagement Global) caducs
 - o L'interdiction de construction pour les exploitations forestières en zone agricole
- DDT donne un avis favorable sous les réserves suivantes :
 - o Manque d'OAP sectorielles sur les secteurs couverts par PAPAG caducs pour répondre aux objectifs du PAIDD concernant le tissus urbain existant. En l'absence, détailler les justifications de ne pas y recourir
 - o Observations concernant les secteurs suivants
 - Binos (aménagement du carrefour et des espaces publics, élaboration d'une OAP visant à requalifier l'entrée sud de la commune)
 - Émile Zola (densité des logements conforme aux objectifs du SCOT de 25 logements / ha)
 - Boulbennes (logements collectifs et respect des 25 logement / ha)
 - Chemin de Couloume (observation à voir) les parcelles citées ne donnent pas l'accès souhaité rue du Général de

Gaulle. Pouvez vous m'indiquer votre vision sur la question et les éventuelles possibilités pour améliorer la fluidité.

Il n'est pas dans ma mission de donner un avis sur les prises de position des PPA mais pouvez-vous me préciser votre position sur ces demandes ? me donner les justifications précises demandées dans la mesure du possible.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

- 1) Pouvez-vous me préciser les éléments concernant, pour chaque PAPG caduc, les OAP conservés, les justifications avec un rapide croquis et les règles de constructibilité qui s'y appliquent
- 2) Pouvez-vous m'expliquer les possibilités de contournement, de fluidification de la circulation existantes ou à créer.
- 3) En particulier concernant la voie indiquée sur le règlement graphique sous le vocable « principe de voie de circulation à créer » : pouvez-vous m'en préciser les enjeux, les raccordements, les blocages, ...

Je vous serais reconnaissant de me faire connaître vos réponses à ce procès-verbal de synthèse et me permettre de solliciter de votre part une réponse rapide (mais vous disposez légalement d'un maximum de 15 jours), ce qui me permettrait de mener à bien, dans les meilleurs délais, la rédaction de mon rapport et de mes conclusions.

Fait à Toulouse le 17/07/2025

Bernard BOUSQUET

Commissaire enquêteur

