

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

## COMMUNE de SEYSES

Enquête publique ayant pour objet :  
La 4° modification du plan local d'urbanisme

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### MODIFICATION DU PLU

Enquête Publique du 10 juin 2025 au 11 juillet 2025

Bernard BOUSQUET

Commissaire Enquêteur

## Sommaire

### 1. Rappel de l'objet de l'enquête

1.1. Objet de l'enquête	p 3
1.2 Observation préalable	p 3
1.3 L'organisation de l'enquête	p 4
1.4 Le contexte	p4
1.5 Le cadre juridique	p 5

### 2- Conclusions du commissaire enquêteur juridique

2.1 Sur la procédure	p 6
2.2 Sur le déroulement de l'enquête	p 7
2.3 Avis des organismes et services consultés	p 8
2.4 Les avantages et inconvénients du projet	p 9
2.5 Le Bilan	p 11

## 1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

### 1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Seysses a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 février 2020. Ce PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2020, puis d'une première modification approuvée le 15 février 2022. Une deuxième modification a été approuvée le 9 février 2023 et une troisième le 12 décembre 2024. Par délibération du 20 juin 2024, la commune a prescrit la 4<sup>eme</sup> modification de son PLU. Une délibération modificative reprécisant les objectifs poursuivis a été prise le 13 février 2025 ainsi qu'un arrêté le 4 mars 2025.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier e zone UD (secteur Aujoulets).
- Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants
- Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU
- Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics.
- Revoir la liste des emplacements réservés (ER)
- Faire évoluer les dispositions du règlement écrit, et éventuellement du règlement graphique pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires en zone classée U public au PLU en vigueur.

### 1.2 Observation préalable

Après un premier contact le 14 mai 2025 avec Mr le responsable de l'urbanisme qui a permis d'envisager la période de l'enquête et les modalités pratiques, le commissaire enquêteur a rencontré Mr le Maire le 23 mai 2025 à 14h30 pour préciser les objectifs et le contexte de la commune.

Il s'agit d'une modification et non d'une révision car cette modification :

- Ne change pas les orientations définies dans le PADD et notamment l'objectif de population à l'horizon 2028 tel que précisé dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

### **1.3 Organisation de l'enquête**

À l'issue des échanges il a été décidé que l'enquête se déroulerait du Mardi 10 juin 2025 à 9h au Vendredi 11 juillet 2025 à 17h. Il est par ailleurs convenu que quatre permanences seraient effectuées en mairie de Seysses :

- Le Vendredi 13 juin 2025 de 9h à 12h
- Le Vendredi 20 juin 2025 de 9h à 12h
- Le Mercredi 02 juillet 2025 de 9h à 12h
- Le Vendredi 11 juillet 2025 de 14h à 17h.

### **1.4 Le contexte**

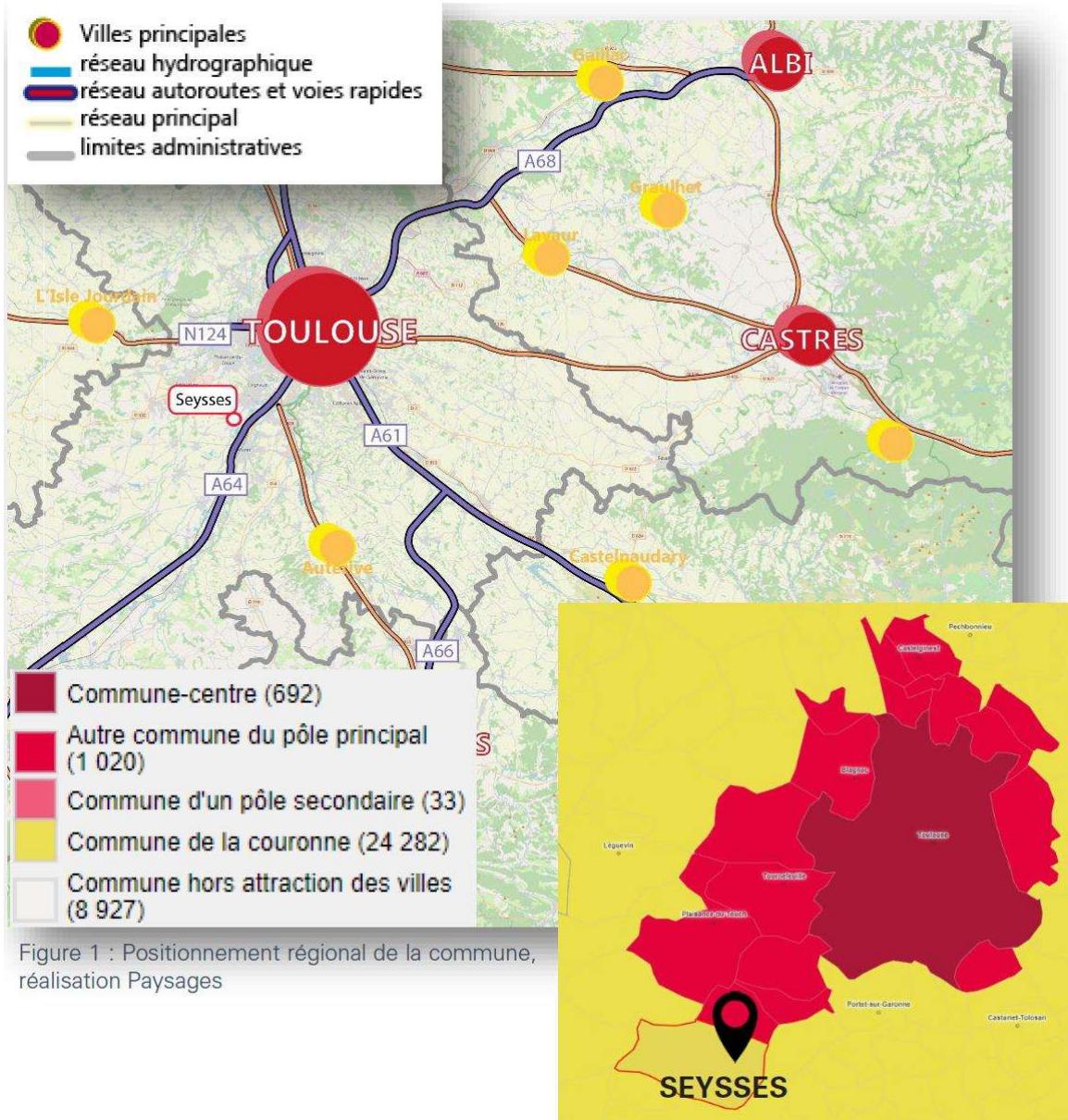
Situé à 25 kilomètres au Sud-Ouest de Toulouse, la commune de Seysses appartient à la communauté de communes Muretain Agglo et est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Toulouse.

Le territoire de la commune est accessible par la RD 15, axe qui la relie à la commune de Toulouse ainsi que la RD 12 qui traverse la commune sur un axe Est-Ouest et qui permet de rejoindre les communes de Saint-Lys et de Muret ainsi que d'accéder à l'autoroute A64 qui relie Toulouse à l'Espagne.

La proximité de ces axes de communications structurants confère à Seysses une accessibilité facilitée et entraîne son dynamisme en matière d'habitat ou d'activité économique.

La commune de Seysses comptant 10 167 habitants en 2022 est en augmentation constante, en cinq décennies Seysses a gagné 7 560 habitants, soit une population triplée sur ce laps de temps. Cette croissance territoriale est durable car induite par le rayonnement de la métropole toulousaine et la dynamique locale.

Cette évolution doit faire face à une diversification de type de logements tout en s'efforçant de respecter l'environnement et le paysage, afin non seulement de ne pas dégrader, mais d'améliorer la qualité de vie de la commune.



## 1.4 Le cadre Juridique

Le cadre juridique de cette modification fait référence au code de l'urbanisme et notamment aux articles L153-36, L153-37, L153-38, L153-40, L153-41, L153-43, R153-8, R153-20 et R153-211, ainsi qu'au code de l'environnement et en particulier les articles L123-2 à L123-18 et R123-8 à R123-19.

Après la mise en application du PLU, la municipalité de Seysses a souhaité procéder à une adaptation des pièces réglementaires pour tenir compte des observations formulées par la Sous-Préfecture de Haute Garonne et en vue de les actualiser pour tenir compte des projets communaux, des réalisations et des évolutions constatées sur le territoire depuis l'application du PLU en vigueur.

Comme indiqué par ailleurs, les évolutions apportées au PLU de Seysses font bien l'objet d'une modification et non d'une révision.

## 1 - Conclusions du commissaire enquêteur

### 1.3 Sur la procédure

Bernard BOUSQUET a été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE par décision du 28/04/2025.

L'arrêté municipal en date du 15 mai 2025 porte ouverture de l'enquête publique dont le sujet est la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisation (PLU) de la commune. Il précise :

- Le nom du commissaire enquêteur
- Les dates de début et de fin de l'enquête publique
- Les dates des permanences du commissaire enquêteur
- Les modalités d'accès au dossier
- L'existence d'un registre papier où le public peut consigner ses remarques et observations
- L'adresse électronique permettant également au public de déposer ses remarques
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier postal,
- Les modalités de clôture de l'enquête et le rendu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
- Les modalités d'accès au rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique

Le dossier d'enquête, version papier, a été mis à disposition en mairie de Seysses, aux heures d'ouverture de la mairie les Lundis et Jeudis de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30, les Mardis de 9h à 12h30 et de 14h à 18h, les Mercredis de 9h à 12h30 et les Vendredis de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h.

Enfin, le dossier d'enquête a été mis gratuitement à disposition du public sur deux postes informatiques à la mairie aux heures indiquées ci-dessus et à la médiathèque aux jours et heures d'ouverture le Mardi de 14h à 18h, le Mercredi et Vendredi de 9h à 13h et de 14h à 18h ainsi que le Samedi de 9h à 13h.

Le dossier d'enquête publique a, par ailleurs, été mis en ligne sur le site internet : [www.mairie-seysses.fr](http://www.mairie-seysses.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

L'insertion presse : l'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans deux journaux :

- 1° insertion « La dépêche du Midi » le 21mai 2025 et « La Dépêche du dimanche » le 25 mai 2025
- 2° insertion « La dépêche du Midi » le 11 juin 2025 et « La voix du Midi » le 12 juin 2025.

Ces avis de parution sont annexés au dossier d'enquête.

Par ailleurs l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune.

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué en mairie et suivant les usages de la commune en matière de communication.

Cet affichage est conforme aux prescriptions règlementaires de couleur et de taille de caractères et a été réalisé de façon très visible.

À l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin 2025 à 9h au 11 juillet 2025 à 17h, le commissaire enquêteur fait le constat que tout s'est déroulé dans des conditions normales et dans les délais règlementaires.

Un PV de synthèse des observations a été remis à M. le Maire le Vendredi 18 juillet 2025 à 16h et a reçu une réponse, adressée au commissaire enquêteur, le Vendredi 1° août 2025.

## 1.4 Sur le déroulement de l'enquête

Outre la publicité règlementaire et l'affichage, le registre papier mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête, tout comme la possibilité de laisser un avis par messagerie et l'accès à l'intégralité du dossier tant par internet qu'en consultation à la mairie a permis le recueil des observations.

L'annonce ayant été faite très largement et l'affichage ont conduit des personnes à poser directement des questions à M. le Maire. Par ailleurs, à l'initiative de M. le Maire il a été organisé deux réunions publiques :

- Le jeudi 05 juin 2025 pour aborder les problèmes spécifiques du cœur de ville
- Le Jeudi 26 juin 2025 pour l'ensemble des modification de la commune

J'ai été présent à ces deux réunions et en fin de réunion, il a été présenté le rôle du commissaire enquêteur et incité les personnes a, si elles avaient des points à consigner, le faire soit par écrit soit en venant rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences qui ont été rappelées.

Enfin, lors de l'enquête, il a été tenu quatre permanences où plusieurs personnes sont venues poser des questions générales sur l'enquête ou porter des demandes personnelles.

Il est à noter que nombreuses sont les personnes qui ne voient pas la différence entre une modification et une révision et sont donc venues pour demander un changement

de classement de zone agricole avec des arguments spécifiques qui pouvaient avoir une pertinence mais qui étaient impossibles dans le cadre d'une procédure de modification car impactant des zones A ou N.

Le commissaire a donné les explications aux personnes qui sont venues dans les permanences. Il a recueilli les points précis des cas individuels dans son rapport de synthèse, ces derniers ont fait l'objet de réponses précises adaptées et cohérentes par rapport aux objectifs de la modification.

Étant des cas isolés individuels ils ne peuvent pas être pris comme règle générale pour juger du projet mais on trouvera les réponses individuelles dans le cadre du rapport ou dans les réponses au rapport de synthèse mis en annexe du rapport.

## 1.5 Avis des organismes et services consultés

### **La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

Décide que « le projet de modification N°4 du PLU de Seysses, objet de la demande Saisine 2025-14943 N° MRAe 2025AC093DK026, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

### **PPA ayant répondu Favorablement sans observation particulière :**

Certaines instances donnent un avis favorable voire très favorable sans observations :

- Mairie de Roques
- Mairie de Saint-Lys
- Mairie de Frouzins
- Mairie de Fonsorbes
- Muretain Agglo
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

### **Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne:**

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

### **Le SMEAT :**

Le SMEAT donne un avis favorable mais demande de compléter la notice explicative par un chapitre relatif à la compatibilité de la 4° modification avec le SCOT comme établi au chapitre IV et V de la notice

### **La DDT (Direction Départementale des Territoires)**

La DDT donne un avis favorable sous les réserves suivantes :

- Manque d'OAP sectorielles sur les secteurs couverts par PAPAG caducs pour répondre aux objectifs du PADD concernant le tissus urbain existant. En l'absence, détailler les justifications de ne pas y recourir
- 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

## 1.6 Les avantages et inconvénients du projet

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier e zone UD (secteur Aujoulets).
- Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants
- Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU
- Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics.
- Revoir la liste des emplacements réservés (ER)
- Faire évoluer les dispositions du règlement écrit, et éventuellement du règlement graphique pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires en zone classée U public au PLU en vigueur.

Ces modifications peuvent se classer en deux grandes catégories :

- Les suppressions d'OAP réalisées ou ne devant plus être réalisées, la prise en compte des Projets d'Aménagements Globaux caducs, les emplacements réservés abandonnés ou créés, les rectifications d'erreurs ou de mise en compatibilité entre le règlement graphique et le règlement écrit, les précisions explicatives n'ont pas, là non plus, à faire l'objet d'une analyse avantages-inconvénients, puisqu'il s'agit de rectifications nécessaires, de constatation d'état de fait (suppressions) ou d'amélioration de la compréhension d'une règle sans en apporter de modification.
- Les évolutions du PLU, modifications de zones, modifications de règles, évolutions qui elles, doivent faire l'objet d'une réflexion à mener en listant ce que l'on peut considérer comme des avantages ou des inconvénients afin d'en définir un bilan entraînant la décision

## Les inconvénients :

Cette liste n'est pas retenue avec un ordre de priorité ou d'importance :

- Certains sujets ne peuvent être traités que par une procédure en révision allégée du PLU ce qui peut entraîner des décisions incomplètes pour rétablir une situation discutable
- Incompréhension de la population
- Une évolution limitée de l'urbanisation
- Une vacance des logements très faible entraînant des difficultés
- L'obligation de prendre en compte les nécessités techniques fermant des possibilités que l'on aurait pu admettre (niveau des services, capacité des installations d'assainissement, de traitement, d'approvisionnement)
- Le manque de logement social (la commune n'atteint pas le niveau préconisé légalement malgré des efforts démontrés pour s'en rapprocher)
- Le classement de Seysses au niveau du SCOT notant des éléments en terme de densification difficile à mettre en place actuellement et dans un avenir proche
- La proximité de Toulouse sans en avoir les axes structurants
- Des difficultés importantes de circulation dans des espaces d'habitats anciens
- Une évolution de population qui augmente toujours
- Évolution de l'emploi local qui n'est pas marqué par des prévisions de grande évolution
- Le temps nécessaire pour développer des projets structurants qui oblige à conserver des zones bloquées pour ne pas obérer un développement harmonieux de la commune en particulier pour travailler à la fluidité de la circulation.

## Les avantages :

Cette liste n'est pas retenue avec un ordre de priorité ou d'importance :

- La localisation peut permettre une installation au calme sans pour autant être éloigné du centre Toulousain
- L'évolution de la population qui malgré sa progression conserve une structuration à visage humain
- L'habitat est très fortement constitué de résidences principales, essentiel pour la vie active de la commune
- La maison individuelle prédomine. Cela montre un style de vie qui doit être maintenu mais qui peut poser question pour la mixité sociale. Un équilibre est à rechercher dans les cahiers de charges des OAP
- Pas d'observation de la MRAe qui considère que la modification N°4 du PLU n'impacte pas le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale
- Évolution de la qualité de vie des habitants par une densification raisonnée
- Description claire des possibilités de construction dans les différentes zones

- Un renforcement du cœur du village,
- Des obligations pour harmoniser les constructions afin de créer des zones respectant un style d'habitat (absences de barres, hauteurs réglementées, distances)
- Conservation des zones naturelles (d'arbres, de haies, le soucis de limiter l'imperméabilisation des sols, la prise en compte de l'infiltration maximum des eaux pluviales sur la parcelle)
- Valorisation paysagère et objectifs de renaturation prévus en développement
- Attention particulière à la qualité architecturale
- Vocation à accueillir tout de même de l'artisanat ou de petites entreprises de services
- Maintien des coefficients d'espaces verts dans les opérations d'ensemble
- Faible taux de vacances dans les habitations qui montre l'attractivité de la commune
- Densification limitée en dehors du cœur de ville et particulièrement dans le secteur Les Aujoulets

## 1.7 Le bilan

Cette comparaison amène les observations suivantes :

Certains inconvénients peuvent se retrouver en avantages suivant la stratégie long terme de la commune. À titre d'exemple une évolution modérée de la population est un inconvénient pour la dynamique de la vie de la commune mais peut être aussi un avantage suivant la qualité de la vie et la cohésion sociale. Le bilan est donc à analyser en tenant compte du style de vie développé afin de permettre des évolutions mesurées aptes à évoluer vers une intégration de la mixité sociale sans perte des orientations qui ont fait l'histoire de la commune.

En cela, les différentes modifications tiennent compte des différents aspects de la commune, centre-ville à développer et densifier en respectant le style (couleurs, hauteurs, aspects généraux), espaces, règles précises sur la végétalisation, un nombre de logements apte à s'intégrer avec l'environnement.

Le mitage est banni en essayant au maximum de recentrer l'habitat, de ne pas permettre un émiettement sur tout l'espace et en maintenant une zone agricole conséquente.

La prise en compte des espaces représentant un intérêt paysager et/ou écologique au titre du L151-3 permet le maintien des continuités écologiques dans les zones déjà urbanisées.

En conclusion je pense que cette modification N°4, tout en clarifiant un certain nombre de points, établit un équilibre dans les évolutions urbanistiques souhaitables de la commune.

**Compte tenu des appréciations formulées, ayant considéré la qualité des réponses apportées ainsi que les avantages et inconvénients du projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un**

## **AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification N°4 du PLU de la commune de Seysses**

**Toutefois cet avis comporte 1 recommandation :**

**Il faut étudier avec les organismes en charge du département une orientation concernant la circulation routière. Il semble essentiel de prévoir un contournement et une fluidification de la circulation automobile.** Cet aspect est essentiel pour l'avenir de la commune et une évolution de la mixité sociale sans entraîner une dénaturation du centre-ville dont le style doit être conservé.

### **Observations**

- Expliquer aux personnes la différence entre la modification et la révision et spécialement aux personnes qui sont venues pensant qu'il s'agissait d'une révision
- Il semble que plusieurs points soulevés induise la nécessité de penser à une révision du PLU pour tenir compte de la nécessaire évolution de la commune sujette à l'évolution de l'agglomération toulousaine.

Fait à Toulouse le 11 août 2025

Bernard BOUSQUET  
Commissaire enquêteur