

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

1) 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 bleue 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 Au joulets sans justification agricole.

Réponse de la commune :

La procédure de modification n°4 du PLU ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain. Seule une révision générale du PLU permettrait cette possibilité. A ce jour, aucune révision n'a été lancée. Ces 3 demandes devront être renouvelées lors d'une éventuelle révision générale du PLU de la commune de SEYSES.

En outre, l'ensemble des parcelles ont une surface de 37 906m². Il est rappelé qu'une dent creuse au sens du Code de l'urbanisme est une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit. Il a été rappelé en Cour d'appel :

Toutefois, ne saurait être qualifiée de dent creuse un groupe de parcelles non bâties, d'une surface de plus de 11 783 m², composé d'espaces naturels, bordé d'une zone urbanisée sur un seul de ses côtés et s'insérant dans un large espace agricole et naturel. Le juge administratif rajoute que ces parcelles « ne constituent pas une dent

creuse en raison des surfaces en cause» (Cour administrative d'appel de Lyon, 28 juin 2022, n°21LY00114).

2) Personnes demandant des possibilités de construction

M et Mme SEVA demandent que la zone AA.28 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

Réponse de la commune :

La procédure de modification n°4 du PLU ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain. Seule une révision générale du PLU permettrait cette possibilité. A ce jour, aucune révision n'a été lancée. Ces 3 demandes devront être renouvelées lors d'une éventuelle révision générale du PLU de la commune de SEYSES.

3) 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.

Réponse de la commune :

Concernant le nombre d'habitation, les 4 parcelles sont encadrées par un règlement écrit et de détail qui fixe la hauteur maximale à 9 mètres de haut et des règles de constructions dites « encadrées » par le règlement écrit.

La demande de sécurisation des piétons n'entre pas en compte dans la cadre d'une procédure de modification de PLU.

4) 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.

Réponse de la commune :

Mr DOS SANTOS est bénéficiaire d'une déclaration préalable N°03154722U0181 accordée le 22/12/2022 portant sur une division parcellaire d'un lot de 700m² avec une emprise au sol à 10%. La durée de validité est de 5 ans. (Le décret n° 2025-461, publié au JORF)

Dans le cadre de la division parcellaire de sa parcelle en zone UD, la DP de division est valable jusqu'au 22/12/2027.

5) Personne qui propose une rédaction différente

- Mr Clément NAVARRIO, 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. »

Réponse de la commune :

La rédaction actuelle de l'autorisation de 50m² supplémentaire porte en effet à confusion. La nouvelle proposition de rédaction est plus claire.

6) 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.

Réponse de la commune :

A ce jour, aucun projet de lotissement n'a été porté à la connaissance de la Commune de SEYSES aux projets de lotissements sur les parcelles dégelées.

7) 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

Réponse de la commune :

Tout d'abord, dans le cadre de la modification n°4, il n'est prévu aucun projet de collectifs, ni de projet ou de nouvelles règles permettant la densification.

Ensuite, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, 2 porteurs de projets souhaitaient urbaniser 2 secteurs. La commune avait souhaité mettre en place des OAP afin d'encadrer les futures urbanisations sur 2 secteurs afin d'éviter une urbanisation par les porteurs de projets beaucoup plus dense que ce que la loi demande c'est-à-dire 35/ hectare au minimum. La commune a mis en place des OAP pour une prise en compte, par les porteurs de projets, d'un aménagement harmonieux des 2 secteurs.

Puis, dans le cadre de la modification n°4 du PLU, les 4 secteurs de gels qui se sont dégelés, après études par la commune, ne sont pas propices à une densification et une OAP aurait obligé la commune à atteindre un minimum de 35 logements/hectare par secteur afin d'être en règle avec le SCOT (schéma de cohérence territorial). A ce jour, aucun projet de lotissement/collectifs n'a été porté à la connaissance de la Commune de SEYSES sur l'ensemble de ses 4 secteurs.

Enfin, lorsqu'un document d'urbanisme (en l'occurrence le projet de modification n°4) relève du champ de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale (MRAe) apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé. En l'état, Par mail reçu le 09/04/2025 par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), la commune de Seysses a sollicité un avis conforme de la MRAe sur le projet de modification n°4 du PLU de Seysses (Haute-Garonne), au titre de l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme relatif à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans le délai de deux mois, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2^e de l'article R. 104-34 (demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale).

- 8) Mme Geneviève NASSET critique la densification : pourquoi envisager de nouvelles constructions alors que les rues ne sont pas prévues pour cela.**

Réponse de la commune :

Dans le cadre de la modification n°4, il n'est prévu aucun projet de nouvelles constructions. Aucune OAP n'a été mise en place car les secteurs dits « dégelés » ne sont pas propices une densification.

- 9) M. Bruno BERBIS soulève plusieurs problèmes :**

- a. Taille des surfaces de parking sous-estimée en particulier dans les résidences entraînant des volontés de stationnement sur la voirie
- b. Absence d'étude environnementale et donc de justification des affirmations sur l'environnement
- c. Absence de voie de contournement alors qu'il y a des objectifs d'augmentation du nombre d'habitants.

Réponse de la commune :

Tout d'abord, dans le cadre de la modification n°3, il a déjà été règlementé le dimensionnement des places de stationnements (page 26 du règlement écrit) à savoir 2.50m par 5m.

Ensuite, lorsqu'un document d'urbanisme (en l'occurrence le projet de modification n°4) relève du champ de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale (MRAe) apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé. En l'état, Par courrier reçu le 09/04/2025 par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), la commune de Seysses a sollicité un avis conforme de la MRAe sur le projet de modification n°4 du PLU de Seysses (Haute-Garonne), au titre de l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme relatif à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans le délai de deux mois, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2^e de l'article R. 104-34 (demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale).

Enfin, une étude de circulation a été réalisée en 2021 par la commune de SEYSES mettant en évidence les problématiques actuelles et les moyens de solutionner les problèmes de circulations dans SEYSES. Également, une zone AU0 avec la présence d'une future voie de contournement a été prévue sur le PLU.

10) M. Dominique COQUART

- a. Regrette qu'il n'y ait pas d'étude de circulation
- b. 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

Réponse de la commune :

Une étude de circulation a été réalisée en 2021 par la commune de SEYSES. Aucun projet de construction de lotissements ni'est prévu dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU sur les parcelles constructibles qui viennent d'être dégélées.

11) 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 !).**Réponse de la commune :**

Le projet de modification n°4 du PLU ne prévoit aucune destruction de parcelles végétales ni de projet de construction d'habitation et/ou de logements (voire notice explicative)

12) Mme Vicky VALLIER signale des manques dans le dossier et des difficultés de lecture ou de compréhension

- a. Absence de l'analyse environnementale et du diagnostic
- b. Manque de l'avis de la MRAE
- c. Manque de la notice explicative et du règlement écrit consolidé

Réponse de la commune :

Tout d'abord comme le prévoit le législateur, la commune a déposé une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas auprès de la MRAE le 9 avril 2025 sur le projet de modification n°4. La MRAE avait 2 mois pour rendre un avis. En date du 9 juin 2025, la MRAE n'a pas rendu d'avis. En l'absence de réponse dans le délai de deux mois, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2^e de l'article R. 104-34 (demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale). La MRAE nous a transmis leur avis tacite par mail le 26 juin 2025. L'avis a été mis au dossier

d'enquête publique le 26 juin 2025. En outre, le Bureau d'étude PAYSAGES en charge de la mission de réalisation de la modification n°4 du PLU a été accompagné par un bureau d'étude SIRE Conseil qui est un bureau d'études spécialisé en écologie et en évaluation environnementale. SIRE Conseil accompagne les collectivités et les acteurs privés dans l'intégration des enjeux de biodiversité et de développement durable au sein de leurs projets d'aménagement.

Enfin, la notice explicative et le règlement écrit sont dans le dossier d'enquête publique depuis le début de l'enquête publique.

13) 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 REOULE, 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 Seyses 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 Seyses

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



Réponse de la commune :

Pour répondre aux observations de l'association :

Tout d'abord, la version complète et modifiée du règlement sont présentes en entier dans le dossier d'enquête publique.

Le règlement graphique est présent dans le dossier d'enquête publique.

La liste précise des ER est présente dans le dossier d'enquête publique ainsi que dans la notice explicative.

La MRAE a dispensé la commune d'une étude environnementale par un avis tacite en date du 26 juin 2025 reçu le 26 juin 2025. Pour rappel la MRAE avait 2 mois à partir du 9 avril 2025 (soit jusqu'au 9 juin 2025) pour se rendre un avis sur le projet de modification n°4 du PLU.

Un rapport de présentation de la modification n°4 sera mis à jour suite aux remarques des Personnes Publiques Associés (PPA) et les cas échéant des remarques des administrés en vue de son approbation.

Les documents graphiques sont lisibles. Deux règlements graphiques sont présents dont un détaillé. Également, une version papier est présente dans le dossier d'enquête publique.

Des éléments relatifs à la compatibilité au SCoT pourront être ajoutés. Pour autant, la révision du PLU s'est déjà attachée à démontrer la compatibilité du PLU au SCoT.

La commune prend acte que l'accès qui pourrait se faire par les parcelles AN 26/27 et 28 rend compliqué la circulation par le rue Général de Gaulle. A ce jour, aucun projet n'a été présenté à la commune. La commune reste vigilante sur une éventuelle urbanisation de ce secteur vis à vis de la circulation, du bruit et de la sécurité des personnes.

Le dossier d'enquête public de la modification 4 du PLU respecte les pièces exigées en application du code de l'urbanisme et de l'environnement.

Enfin, le projet de modification 4 du PLU, a été notifié aux personnes publiques associés (PPA) en date du 03/04/2025.

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

Les réponses de la commune ont été données ci-dessus

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 Fonsorbes
- 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 piétonne 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 PADD 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)
 - Boulbenines (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.

La commune a répondu aux remarques des PPA dans un tableau annexé

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, ...

Réponse de la commune :

Concernant le point n°1 :

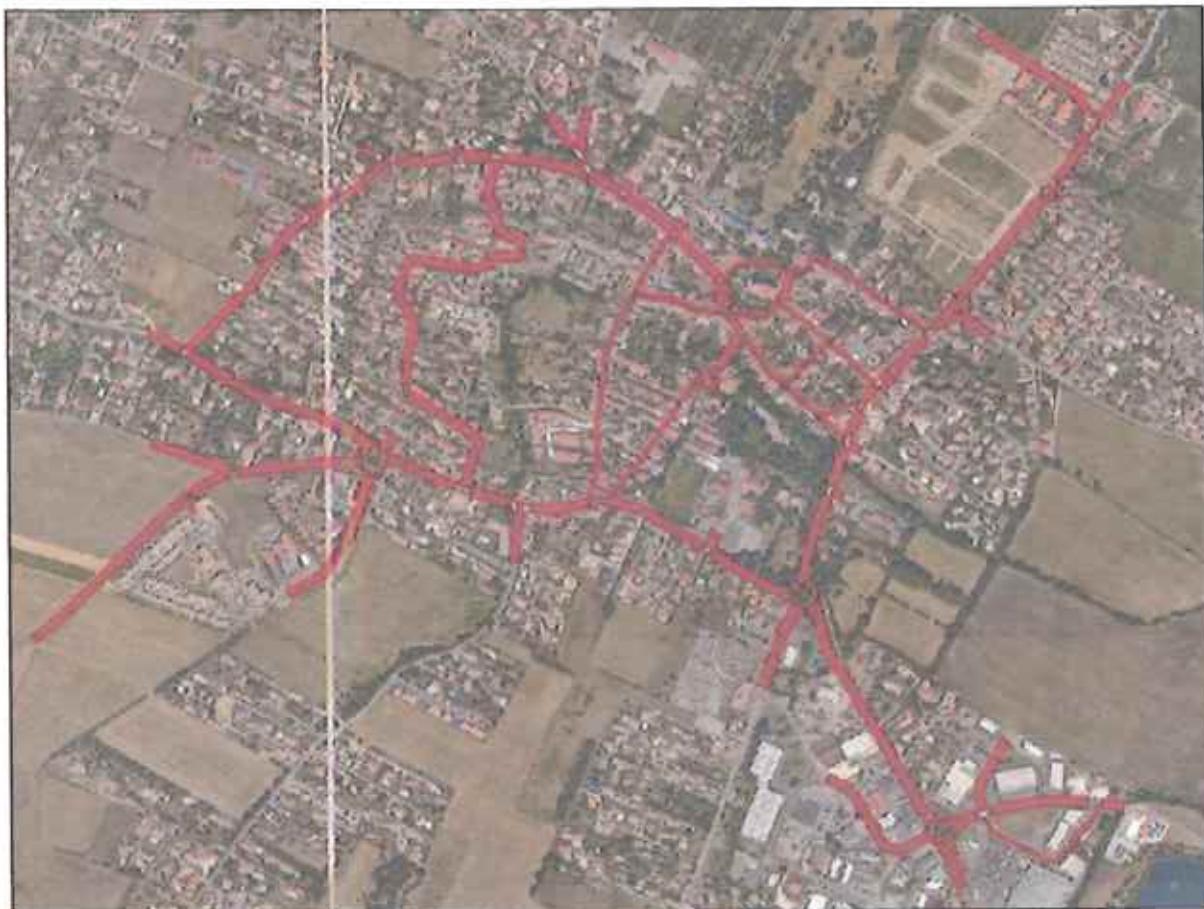
Pour rappel, les 4 Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global d'une durée de 5ans à partir de l'approbation du PLU en vigueur sont aujourd'hui rendus caduques. De ce fait, la procédure de modification était l'occasion d'intervenir sur le zonage afin d'y supprimer ces périmètres. Un travail de mise en place d'OAP sur 4 secteurs a été étudié mais cela a rendu complexe sa mise en œuvre. En effet, une densification à hauteur de 35L/hectare est demandée par la DDT et le SCOT ce qui a rendu impossible la mise en place d'OAP. Le choix a été fait de laisser ses secteurs reprendre leur zonage respectif avec le règlement écrit qui s'y applique. Ils restent alors classés en zone UB, le règlement écrit de ladite zone ainsi que les servitudes éventuelles s'y appliquent. Pour rappel, la commune n'a reçu à ce jour, aucun projet sur ces 4 secteurs en attente de projet.

Concernant le point n°2 :

La circulation actuelle sur les axes structurant autour de Seysses est déjà dense ou saturée. L'induction de trafic liée aux nombreux projets provoquera une forte augmentation des difficultés déjà constatées sur le secteur d'étude :

Difficulté à l'heure de pointe du matin sur l'Avenue Marie Curie.

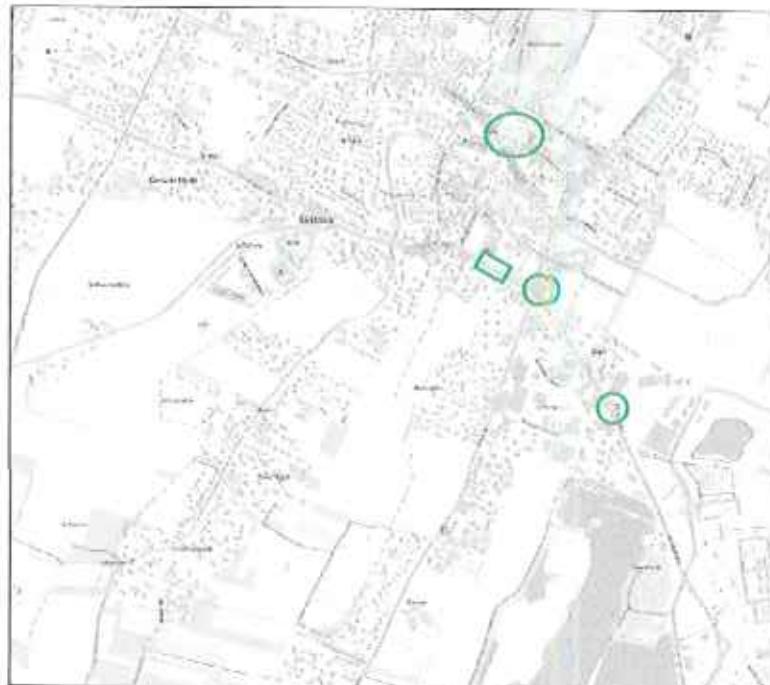
Des difficultés à l'heure de pointe du Soir pour les véhicules en provenance du sud par la route de Muret.



Ces difficultés peuvent être diminuées ou résorbées par la mise en place d'aménagement. Les simulations effectuées montrent l'impact de ces aménagements sur la circulation. Il est à noter que certains aménagements ont les mêmes effets comme le doublement de la voie d'entrée de l'Avenue Marie Curie sur le giratoire RD12/RD15 et la création de la voie nouvelle parallèle à l'Avenue Marie Curie.

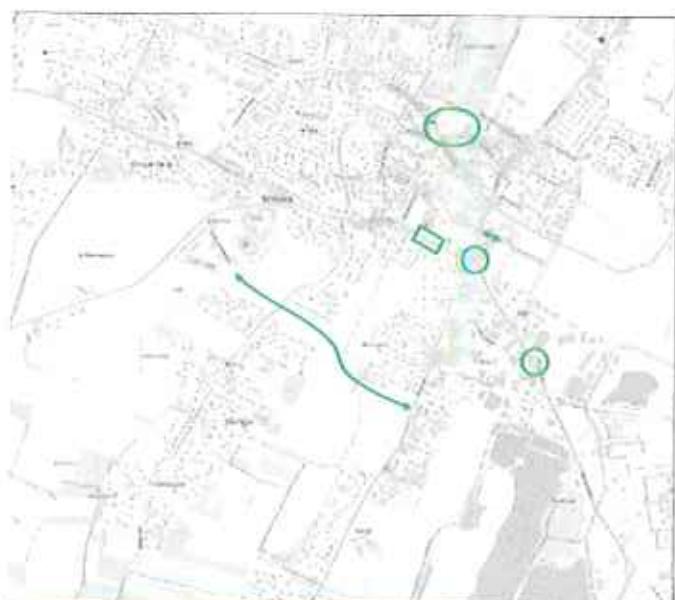
Plusieurs scénarios ont été étudiés en 2021 à savoir :

Un scénario 1 qui montre une amélioration de l'écoulement grâce à l'optimisation du giratoire entre la RD12/RD15. On conserve une remontée de file importante à l'heure de pointe du soir pour le trafic provenant du Sud sur le giratoire RD12 / Rue Danielle Casanova / Av. Pierre Semard. L'optimisation du giratoire RD12 / Rue Danielle Casanova / Av. Pierre Semard n'est pas pertinente car elle provoquera un appel d'air pour le trafic provenant du Sud.



Scénario 1

Un scénario 2 qui montre la création de la nouvelle voie parallèle à l'Avenue Marie Curie qui rend inutile l'optimisation sur la branche Ouest du giratoire RD12/RD15. L'ouverture d'un accès au projet de lotissement Saint Agne au niveau de l'impasse Boris Vian permet de légèrement délester le giratoire RD12 / Rue Danielle Casanova / Av. Pierre Semard et améliorer l'écoulement du trafic sur ce dernier. Cependant, il est important de tenir compte que l'accès du projet Saint Agne au niveau de l'impasse Boris Vian permet aussi un accès pour la ZAE SEGLA II.

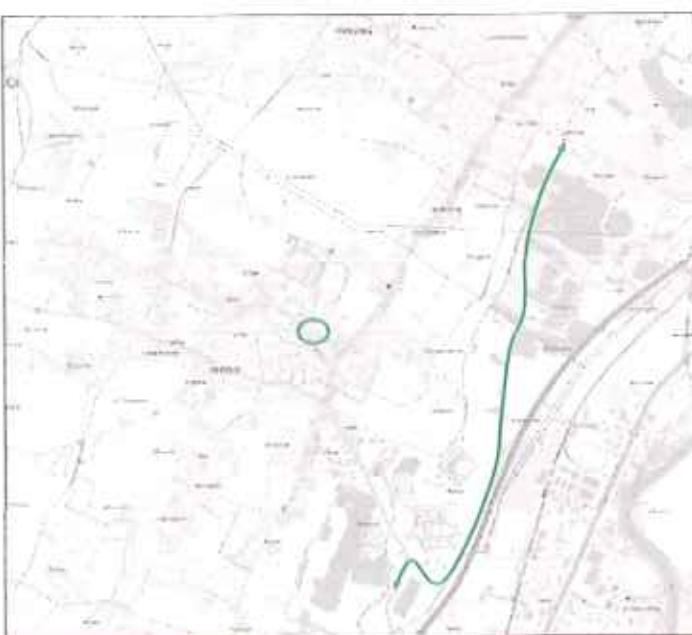


Scénario 2

Enfin, un scénario 3 et 4 qui prennent en compte l'hypothèse que la requalification du Chemin de la Saudrune permet de reporter 100% du trafic de transit de l'axe Route de Muret et Route de Toulouse vers ce nouvel axe. Cette hypothèse doit être confortée par une étude plus globale car il est aussi nécessaire de vérifier que le report de trafic au niveau du giratoire entre la Route de Frouzins et le Chemin de Saudrune sur la commune de Roques ne génère pas de nouvelle difficulté. Ce report permet de délester complètement l'axe Route de Muret et Route de Toulouse et permet d'améliorer l'écoulement du trafic à l'échelle de tout le secteur. Le scénario 4 permet de montrer que la mise en place de la nouvelle voie parallèle à l'Avenue Marie Curie n'est pas nécessaire pour améliorer l'écoulement du trafic sur cet axe au niveau du giratoire.

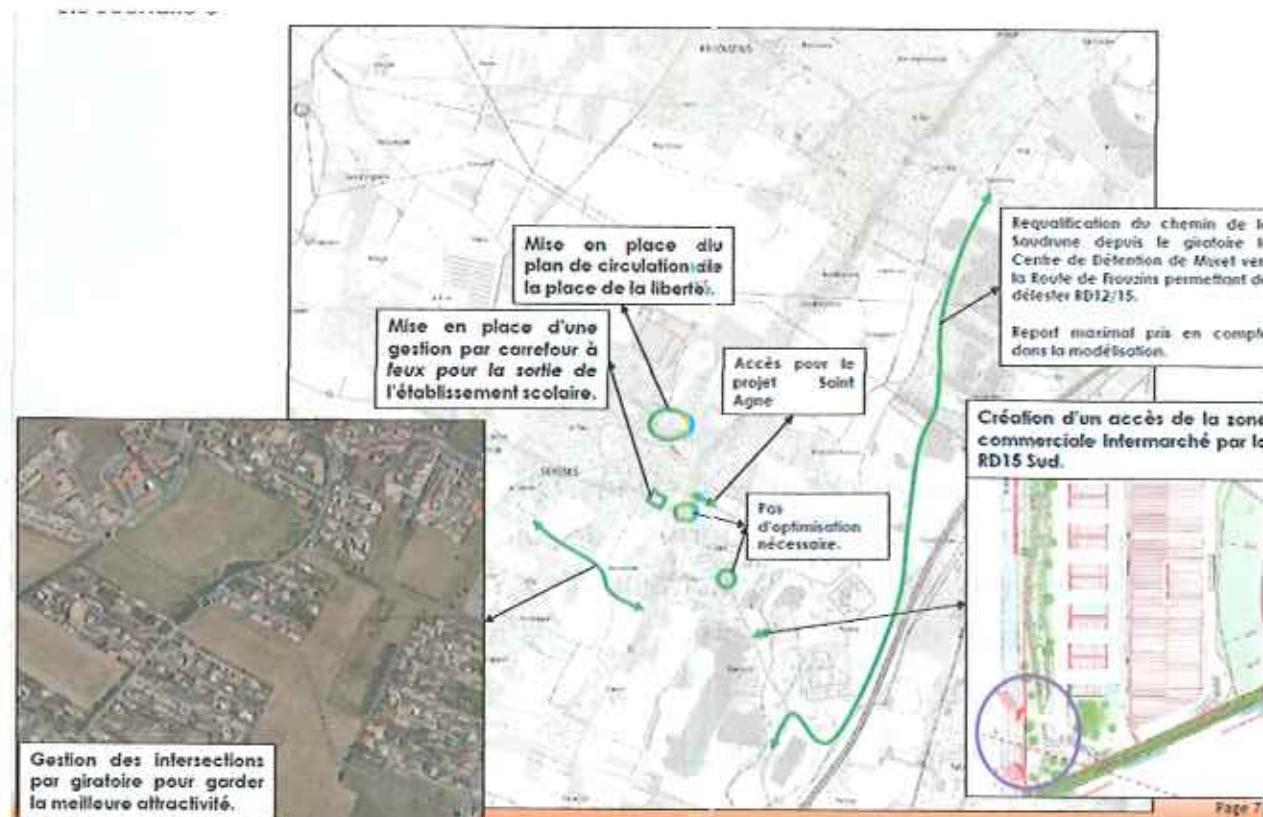


Scénario 3



Scénario 4

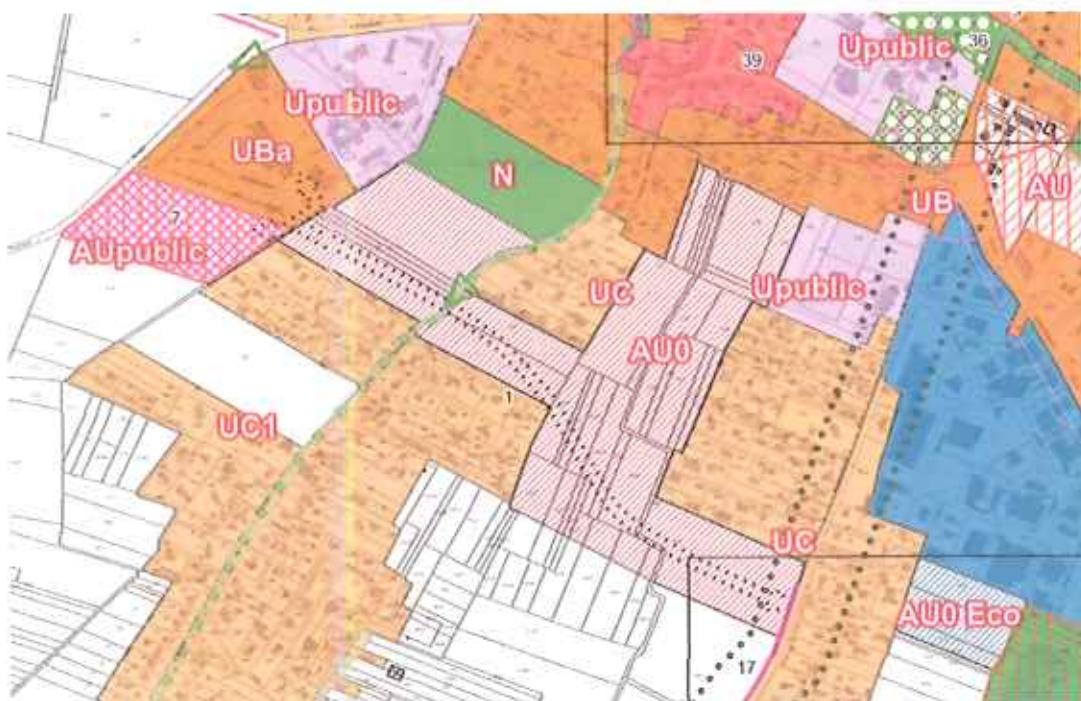
Les scénarios à mettre en place peut être une combinaison des aménagements proposés sans forcément suivre un scénario. Le choix des aménagements proposés sans forcément suivre un scénario. Le choix des aménagements doit se faire en fonction de la faisabilité, du cout et de l'échéance de réalisation.



Extrait - Etude de circulation 2021

Concernant le point n°3 :

Une voie de contournement a été mise en place sur le règlement graphique lors de la révision du PLU afin de désengorger l'avenue Pierre et Marie Curie. Cette voie de contournement est en zone AU0 du Plan Local d'urbanisme. Cette zone AU0 est fermée à l'urbanisation et ne peut être ouverte que jusqu'en février 2026. Au-delà, une révision générale sera obligatoire. A ce jour, la loi ZAN ne permet pas d'ouvrir cette zone dans les meilleures conditions et donc la possibilité de créer cette voie de désengorgement. Comme il a été vu précédemment, l'étude de circulation réalisée en 2021 par la commune à montrer l'intérêt de cette voie. L'ouverture de cette zone AU0 est indispensable au bon développement de la commune notamment pour fluidifier la circulation.

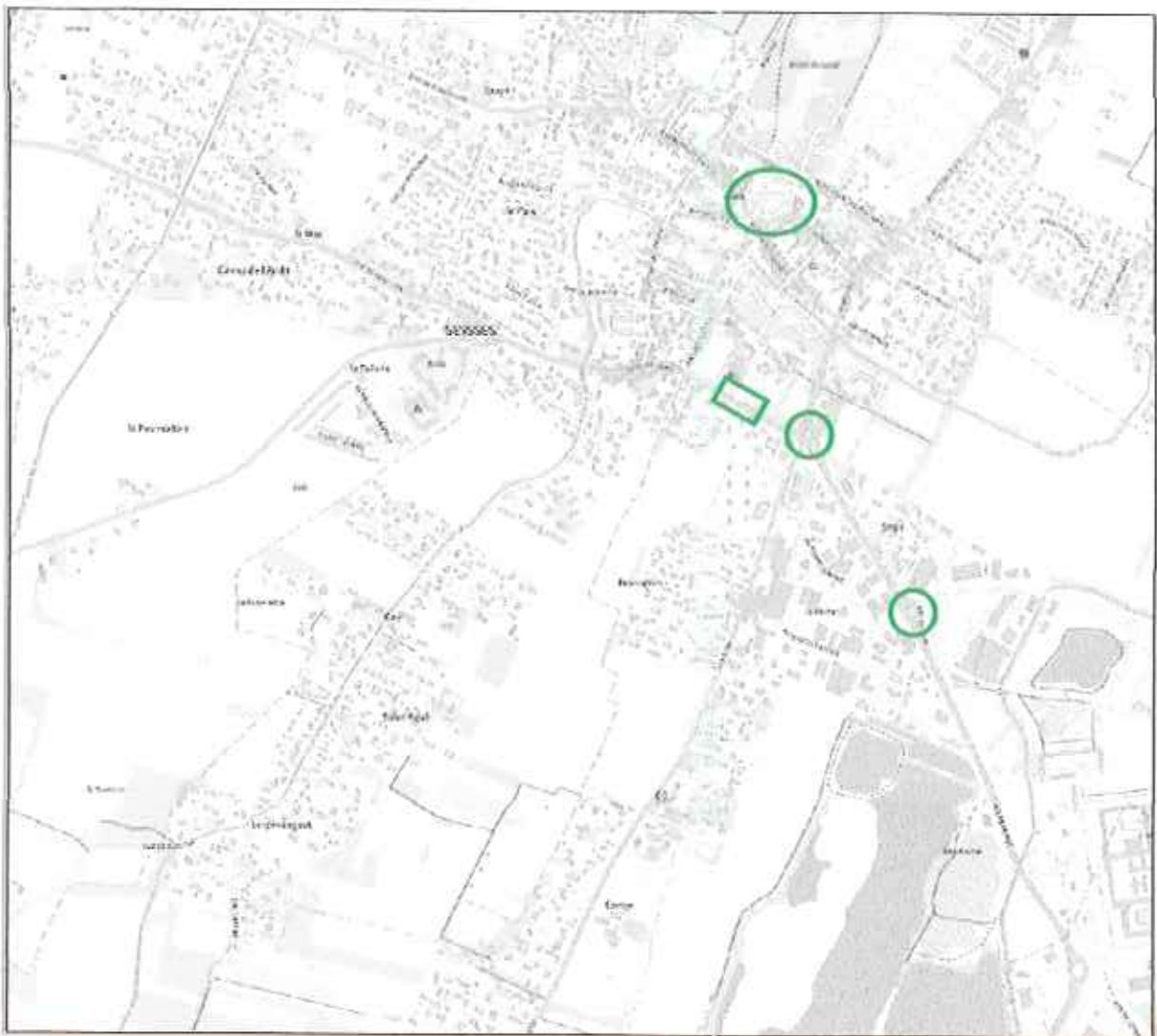


Je vous serais reconnaissant de me faire connaître vos réponses à ce procès-verbal de synthèse et me permettre de solliciter de votre part une réponse rapide (mais vous disposez légalement d'un maximum de 15 jours), ce qui me permettrait de mener à bien, dans les meilleurs délais, la rédaction de mon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

Fait à Toulouse le 17/07/2025

Bernard BOUSQUET

Commissaire enquêteur





PAYSAGES

Études & aménagements urbains

COMMUNE DE SEYSES

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME : SYNTHESE ET POSITION PROVISOIRE DE LA COLLECTIVITE
SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
Roques 13.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none">• Aucune observation.	La commune prend acte.
Tisséo 14.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none">• Attribue l'attention sur la nécessité que les continuités piétonnes prennent en compte les arrêts de bus existants, afin d'assurer un bon cheminement entre les logements et les transports en commun.	La commune prend acte.
Saint-Lys 23.05.2025	<ul style="list-style-type: none">• Aucune observation.	La commune prend acte.



Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
Avis favorable		
Fonsoirbes 26.05.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune observation. 	La commune prend acte.
Avis favorable		
Frouzins 27/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune observation. 	La commune prend acte.
Avis favorable		
Chambre d'Agriculture 27.05.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la zone A : les précisions apportées permettent un meilleur encadrement des constructions agricoles possibles. • Secteur des Aujoulets : les modifications apportées s'inscrivent dans un recentrage de l'urbanisation sur le bourg existant. • Souhaiterait la mise en place d'OAP sectorielles supplémentaires en zone urbaine notamment sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global supprimés. • Les constructions pour les exploitations forestières ne doivent pas être autorisées en zone A. 	<p>La commune prend acte.</p> <p>La commune prend acte.</p> <p>La commune prend acte.</p> <p>La commune prend acte.</p>
Avis favorable sous réserve		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 02.06.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune observation. 	La commune prend acte.
Avis favorable		
SMEAT 06.06.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le secteur des Aujoulets, les périmètres d'OAP sont supprimés, la production annuelle de logements sur l'ensemble de la commune au regard du PLH restant respectée. 	<p>La commune prend acte.</p> <p>Recommandation : des éléments relatifs à la compatibilité au SCoT pourront être ajoutés. Pour autant, la révision du PLU s'est déjà atteinte à démontrer la compatibilité du PLU au SCoT.</p>
Avis favorable avec recommandation		



Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
	<ul style="list-style-type: none">• Les 4 périmètres de secteurs en attente de projet situés en zone UB du PLU sont caducs et sont supprimés des documents réglementaires. Ils sont réintègrés en zone UB du PLU.• Les remarques du contrôle de légalité émises lors de la 3ème modification du PLU sont en partie prises en compte et permettent de corriger des erreurs matérielles.• Des ajustements réglementaires sont réalisés et ce dans le but d'en améliorer l'instruction. L'intégration d'une zone AU d'urbanisation future vers une zone UB et de la zone Upublic proche, le projet d'aménagement mixte couvert par une OAP ayant été délivré.• L'intégration d'une zone AUp d'urbanisation future vers une zone Up, le projet d'aménagement du collège couvert par une OAP ayant été délivré.• La suppression d'un STECAL AAll qui n'a plus lieu d'être.• La mise à jour de la liste des emplacements réservés : 2 ER réalisés et 1 ER créé pour réaliser une aire de stationnement au niveau du Lac de la Piche.• Recommandation portant sur la notice explicative. En effet, bien que le chapitre 11.4 présente les principales prescriptions du SCoT qui s'appliquent à votre commune dans le cadre de la présente procédure, celui-ci n'expose aucune justification. Le SMEAT vous recommande de compléter cette notice par un chapitre relatif à la compatibilité de la 4ème modification du PLU avec le SCoT, de manière similaire à ce qui est déjà établi par rapport au PLH et au PADD (chapitre IV et V de votre notice explicative).	<p>Secteur de Binos:</p>
DDT 31 10.06.2025 <i>Avis favorable sous réserve</i>	Contrairement aux PAPAG supprimés lors de la troisième modification du PLU, la commune n'a pas retenu, cette fois-ci, de les remplacer par une OAP sectorielle.	



Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
	<ul style="list-style-type: none"> • Parmi ses orientations, le PADD affirme la volonté de maîtriser et d'encadrer le potentiel d'urbanisation au sein du tissu urbain existant. Ainsi, l'élaboration d'OAP sectorielles sur les secteurs précédemment couverts par des PAPAG, servitudes de projet situées à proximité immédiate du centre-ville, serait de nature à traduire les ambitions du PADD et de mieux répondre aux objectifs de développement urbain maîtrisé dévolus à ces secteurs. ○ Il conviendrait préférentiellement de mettre en œuvre des OAP sectorielles, au regard du positionnement stratégique des secteurs concernés. Dans le cas contraire, les justifications de ne pas recourir à ce type d'outils seront à étayer. • Par ailleurs, dans la perspective de définir des OAP sectorielles, des observations spécifiques avaient été formulées en janvier 2025, en lien avec leurs caractéristiques particulières de ces secteurs. Les principales observations sont rappelées ci-après: <p>Secteur de Binos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il conviendrait d'intégrer dans le périmètre de l'OAP, l'emplacement réservé n°9, destiné à l'aménagement du carrefour et des espaces publics situés autour de l'entrée sud de la ville, à l'intersection de la rue de la République et de la RD15. • L'élaboration d'une OAP est recommandée sur ce secteur, serait une manière pertinente d'affirmer la volonté de requalifier l'entrée sud de la commune, en y intégrant des formes urbaines respectueuses de la sobriété foncière et garanties d'un cadre de vie de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> • / La commune prend acte. • Secteur Émile Zola: <ul style="list-style-type: none"> • / La commune prend acte. • Secteur « chemin des Baulbennes » : <ul style="list-style-type: none"> • / La commune prend acte. • Secteur « chemin de Couloume » : <ul style="list-style-type: none"> • / La commune précise que les parcelles AN 26/27 et 28 font déjà parties du périmètre de projet. <p>La commune prend acte de l'avis de la DDT sur la justification et la pertinence de la volonté de la commune de limiter le développement urbain du secteur des Aujoulets.</p>

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
<p>Secteur Émile Zola:</p> <ul style="list-style-type: none"> La densité de logements projetée devra être en cohérence avec les objectifs du SCoT en vigueur, qui prévoit un minimum de 35 logements par hectare pour les secteurs situés en « ville intense ». <p>Secteur « chemin des Boulbennes » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Compte tenu de la présence de constructions existantes, le périmètre de l'OAP pourrait se limiter aux terrains visés par le projet de logements collectifs identifié, dont la programmation devra respecter les densités en logements recommandés par le SCoT. <p>Secteur « chemin de Couloume » :</p> <ul style="list-style-type: none"> En raison de contraintes d'accessibilité, lié notamment au problème de franchissement du canal et à l'absence d'accès par la rue Cazeneuve, il conviendrait d'inclure dans le périmètre de projet les parcelles situées à l'est (référencées AN 0026, 0027, 0028), afin d'envisager un accès par la rue du Général de Gaulle. <p>La volonté de limiter le développement urbain du secteur des Aujoulets, en raison de son éloignement du centre-ville, semble justifiée et pertinente. Néanmoins, au regard des enjeux de qualité urbaine, il est fortement recommandé d'encadrer l'aménagement des quatre derniers PAPAG situés à proximité immédiate du centre-ville à travers des OAP sectorielles.</p>		

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
MURETAIN AGGLO 10.07.2025 <i>Avis favorable</i>	<p>Le Muretain agglo indique que cette modification s'inscrit dans une logique d'ajustement des règles inhérentes à l'opérationnalité d'un document d'urbanisme. Elle permet de recentrer l'urbanisation de la commune autour du centre bourg.</p>	<p>La commune prend acte.</p>