

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE de SEYSSES

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête Publique du 10 Juin 2025 au 11 juillet 2025

Bernard BOUSQUET

Commissaire Enquêteur

Sommaire

1 - Le projet	p3
1.1 Objet de l'enquête	
1.2 Localisation et contexte	
2 - Organisation de l'enquête	p 6
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Modalités d'organisation de l'enquête	
2.3 Mesures de publicité de l'enquête publique	
2.4 Concertation préalable	
2.5 Réception du public	
2.6 Rencontre avec M. le Maire	
3 – Etude des modifications envisagées	p 10
3.1 Objet	
3.2 Cadre juridique	
3.3 Composition du dossier	
3.4 Avis des Personnes Publiques Associées	
3.5 Permanences, réception du public de courrier ou de mail	
3.7 Questions posées par le commissaire enquêteur	
4 – Annexes	p26

1- Le projet

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^{ème} modification de son PLU. Une délibération modificative précisant 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 :

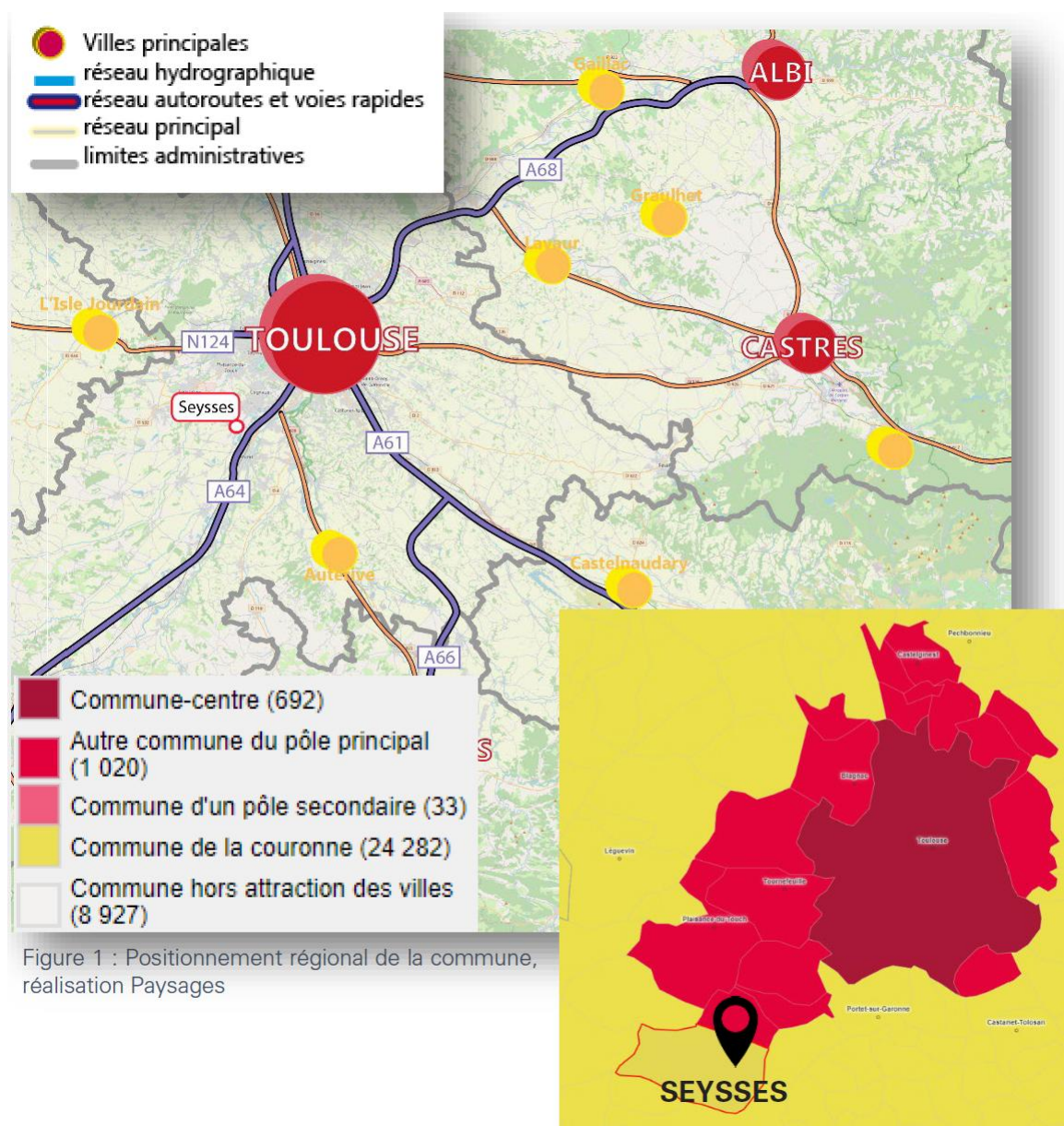
- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier e zone UD (secteur Aujoulets).
- Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants
- Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU
- Mettre à jour le règlement graphique notamment 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 Localisation et contexte

Seysses est située dans le Sud-Ouest Toulousain. La commune de Seysses est établie à cheval sur la première et la deuxième terrasse de la Garonne, dans la plaine toulousaine de la Garonne. Située à 25 kilomètres 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 la grande agglomération Toulousaine.

Le territoire de la commune est situé sur 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 permet de relier 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 communication 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.

Seysses est enregistrée comme un pôle secondaire du SCOT de l'agglomération toulousaine et une zone dite de « développement mesuré » et doit donc être compatible avec ses orientations. Ces communes correspondent à des axes forts de

transport en commun disposant d'un bon niveau d'équipements. Leur développement urbain doit dès lors rechercher l'équilibre des fonctions, la qualité, l'économie d'espace, et s'articuler avec une offre en transport performante.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de la grande agglomération toulousaine qui s'organise autour de trois axes : maîtriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires.

Ainsi Seysses dispose d'un potentiel de 9 pixels mixtes (1 pixel équivalent à 9 ha) dont 2 hors ville centre et 2,5 pixels économiques. En matière de densité urbaine les préconisations sont les suivantes :

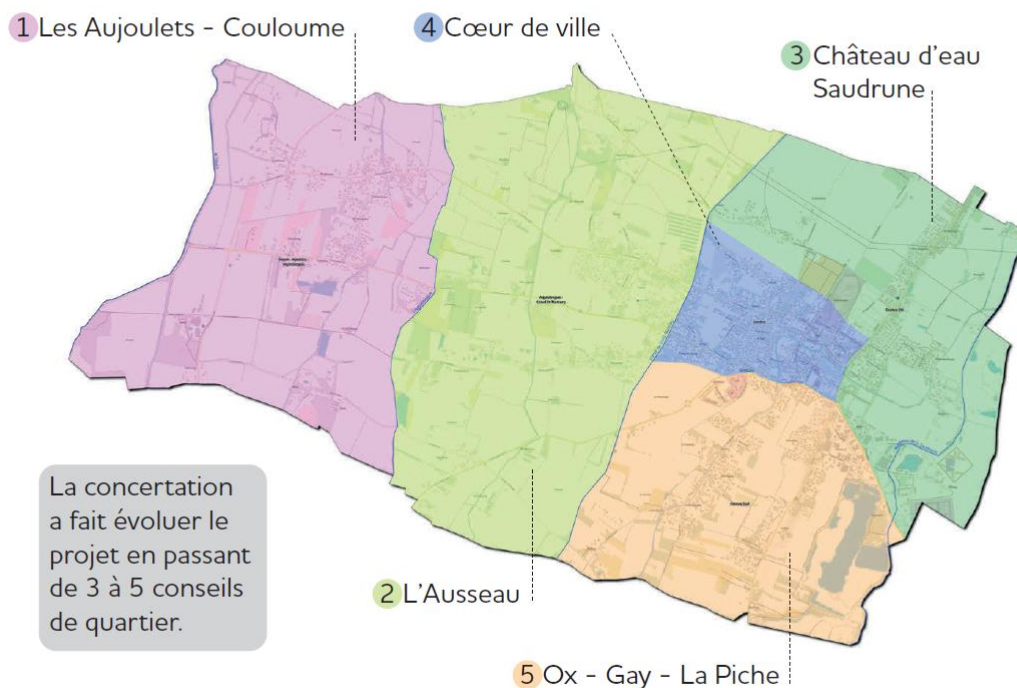
- « Ville intense » 100 habitants et emplois, 25 logements à l'hectare
- « Développement mesuré » 30 habitants et emplois, 10 logements à l'hectare.

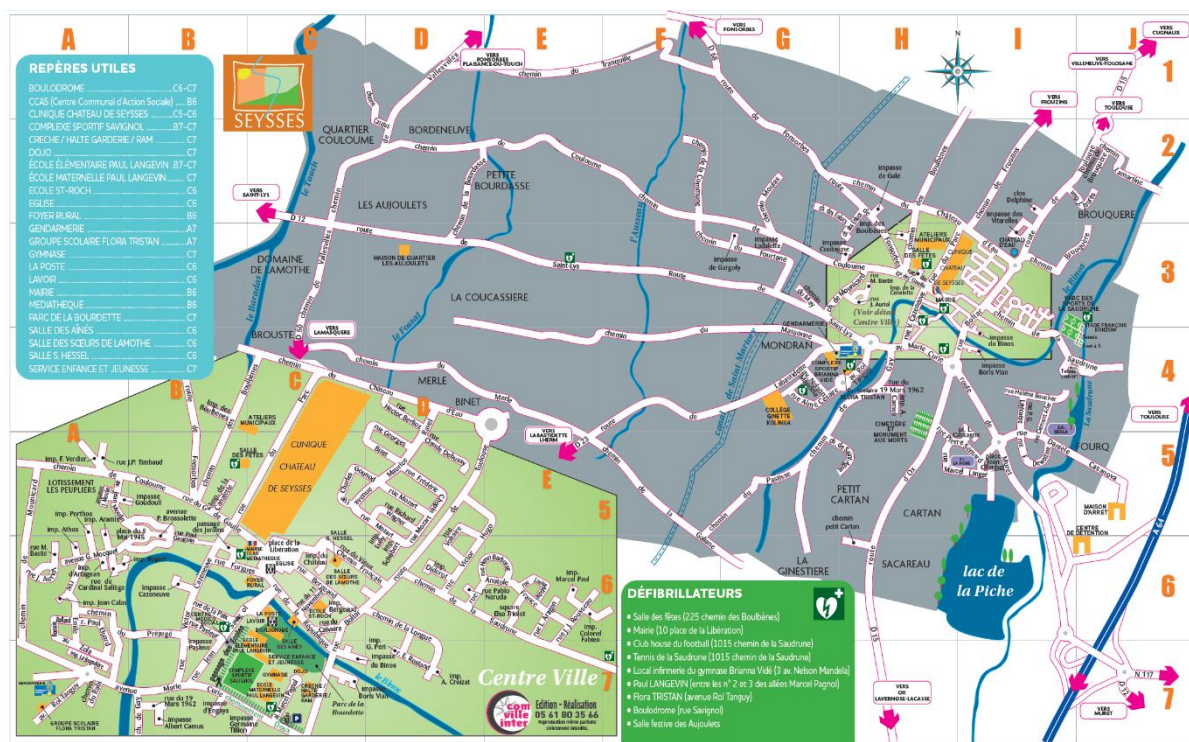
Seysses appartient à la communauté de commune Muretain Agglo qui dans son nouveau Programme Local d'Habitat (PLH) fixe pour la commune :

- 110 logements par an sur la période 2022-2027 soit 660 logements à l'horizon 2027
- Un objectif de 35% de logements locatifs sociaux

LES 5 QUARTIERS DE SEYSSSES

Pour savoir dans quel «quartier» vous habitez, consultez la carte interactive sur :
www.mairie-seysses.fr - Rubrique : Ma ville / Démocratie Participative.





2 - Organisation de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

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

2.2 Modalités d'organisation de l'enquête

Après un premier contact le 14 mai 2025, le commissaire enquêteur a rencontré Mr le responsable en charge de l'urbanisme et ses services afin de décider de la période de l'enquête et des différentes modalités.

Une rencontre avec M. le Maire le 23 mai 2025 à 14h30 a permis de 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.

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.

Il a, par ailleurs, été décidé des modalités de publicité et d'affichage pour l'avis d'enquête.

Suite à cette rencontre, un arrêté daté du 15 mai 2025 a été pris par M. le Maire de Seysses précisant :

- 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 pendant toute la durée de l'enquête.

2.3 Mesures de publicité de l'enquête publique

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué à la mairie, ainsi que dans divers lieux susceptibles d'être vus par le public suivant l'usage dans la commune :

- Le Hall de la Mairie ;
- L'entrée de la Mairie au 8 Rue du Général de Gaulle ;
- L'École Flora Tristan ;
- L'École Paul Langevin ;
- Le Service Enfance et Jeunesse ;
- La salle des Fêtes de Seysses ;
- La zone d'activités SEGLA, croisement Rue Pierre-Georges LATECOERE et Rue Danièle CASANOVA ;
- L'entrée de la zone la Piche, au Rond-Point Route de Muret ;
- L'entrée du parking du cimetière de Seysses ;
- Parking vestiaires filles terrains de Foot de la Saudrune ;
- Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Route de Saint Lys ;
- Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Chemin de Couloume ;
- Chemin du Château d'Eau, au croisement avec le canal Cottés Goubard ;

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

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

- 1° insertion « La dépêche du Midi » le 21 mai 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.

2.4 Concertation préalable

L'ensemble des sujets concernés par cette enquête ont été discutés en Conseil Municipal en particulier lors des réunions du 20 juin 2024 et du 13 février 2025 et, à ce titre, figure dans les comptes rendus.

En outre, suite à plusieurs réunions de discussion, il a été réalisé à l'initiative de Mr le Maire, 2 réunions publiques spécifiques pour aborder les sujets de cette modification de PLU :

- Le jeudi 05 juin 2025 pour aborder les problèmes spécifiques du cœur de ville
- Le Jeudi 26 juin 2025 pour l'ensemble des modifications 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 à, 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.

Ainsi nous pouvons dire que les informations, à la fois sur la procédure et sur le contenu ont été fournies et mises à disposition pour toute personne qui le souhaitait.

2.5 Réception du public (Article R123.13 du code de l'environnement)

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pour recevoir les observations, écrites ou orales, à la mairie de Seysses aux dates et heures suivantes :

- 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.

2.6 Rencontre avec M. le Maire

Outre la première réunion explicative du 23 mai 2025 tenue en présence du responsable en charge de l'urbanisme, le commissaire enquêteur a effectué une visite sur le terrain.

Lors des permanences, ainsi que des deux réunions publiques organisées en présence du service d'urbanisme, il a eu une discussion avec M. le Maire et M. le responsable du service d'urbanisme.

Il a, par ailleurs, rencontré M. le Maire et M. le responsable du service d'urbanisme lors de la remise du rapport de synthèse. Ces rencontres ont permis d'échanger et de recevoir des explications sur les différents points du projet ou sur la concertation préalable.

Nous reviendrons sur ces questions et sur le procès-verbal de synthèse remis le Vendredi 18 juillet à 16h.

Après ces considérations qui concernaient l'ensemble du dossier étudions chaque point spécifique

3. Etude des modifications envisagées

3.1 Objet

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 26 février 2020 et ses diverses modifications dont la 3° approuvée le 12 décembre 2024, nécessite quelques modifications. C'est l'objet de cette 4° modification dont les objectifs principaux sont comme indiqué précédemment :

- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en 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.

Dans le document de présentation, l'ensemble des modifications sont correctement détaillées et accompagnées de vues montrant la situation antérieure et celle créée par le nouveau document ainsi que le bilan des surfaces s'il y a lieu. Je ne reprendrai donc que les cas ayant été abordés par des remarques (verbales ou écrites) ainsi que celles présentées par les Personnes Publiques Associées ou le commissaire enquêteur.

3.2 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.

3.3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête se décompose en

- La partie administrative
 - Procédure avec les Délibérations du conseil municipal
 - Note de présentation de l'enquête publique
- Une note de présentation
- Le Règlement écrit
- Le dossier d'Orientations Spécifiques d'Aménagement
- Le règlement graphique
 - Plan d'ensemble
 - Document graphique de détail
- La liste des Emplacements réservés

L'ensemble de ces documents sont exposés de façon très claire, compréhensible par tous et ne suscitent aucun commentaires de la part du commissaire enquêteur.

3.4 avis des Personnes Publiques Associées

3.4.1 Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La mission précise que, par courrier reçu le 9 Avril 2025, la commune a sollicité l'avis de l'autorité environnementale (Saisine 2025-14943 N° MRAe 2025 ACO93) pour un avis conforme sur le projet de modification n°4 du PLU de Seysses 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.

Elle précise qu'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 R104-34.

Ce n'est que par une relance que la MRAe a fourni le 23 juin une note explicative de son absence de réponse dans les délais.

Ainsi La DREAL en tant que service d'appui à la MRAe et cette dernière confirment **que la 4° modification du PLU de Seysses, objet de la demande n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

3.4 2 Personnes Publiques Associées ayant émis un avis favorable

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

3.4.3 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

- Un souhait d'OAP sectorielles sur les PAPAG (Projet d'attente de Projet d'Aménagement Global) caducs
- L'interdiction de construction pour les exploitations forestières en zone agricole

.4.4 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

.4.5 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 tissu 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

3.5 Permanences de réception du public et réception de courrier ou de mails

Les personnes ayant laissé des observations 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

Outre les demandes d'explications fournies immédiatement sur le rôle du commissaire enquêteur, sur la procédure, ... les demandes écrites ont fait l'objet d'une demande de précision auprès de Mr le Maire et nous retrouverons les réponses dans le paragraphe 3.6 des questions posées par le commissaire enquêteur dans son rapport de synthèse.

3.6 Questions posées par le commissaire enquêteur

Les points ci-dessous ont fait l'objet d'observations dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations et de sa réponse (mis en annexe)

- ✓ Pour chaque point particulier, le résumé de la réponse du porteur de projet figure derrière ce signe
 - *L'avis du commissaire enquêteur figure en italique*

1. Position concernant des parcelles (réponses à des questions individuelles)

- 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.
- M. Franck MARRE effectue la même demande pour les mêmes raisons concernant la parcelle 591
- 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
- ✓ 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. À ce jour, aucune révision n'a été lancée. Ces demandes devront être renouvelées lors d'une éventuelle révision générale du PLU de la commune de SEYSSSES
- ✓ En outre, concernant les parcelles de M. LAFAILLE, PUJADES et MARRE il est précisé que 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 ajoute 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).

- *Le commissaire enquêteur prend note et confirme que ces demandes ne relèvent pas d'une modification mais d'une révision. Ces demandes sont à renouveler lors d'une révision du PLU de la commune*

2. Personnes qui demandent des explication

- 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.

- ✓ 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.

- *Dont acte, cependant il est souhaitable qu'une réponse spécifique soit apportée au problème de 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.

- ✓ 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.

- *Réponse fournie.*

3. 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 soit 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. »

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

- *Dont acte la modification sera donc prise en compte.*

4. Personnes ayant soulevé des problèmes concernant les règles d'urbanisme 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 ilots de fraîcheur au centre-ville, de la préservation du patrimoine et de la circulation induite déjà trop importante.
 - ✓ A ce jour, aucun projet de lotissement n'a été porté à la connaissance de la Commune de SEYSSSES concernant les projets de lotissements sur les parcelles dégelées.
- 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
 - ✓ 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 35l/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 territoriale). À ce jour, aucun projet de lotissement/collectifs n'a été porté à la connaissance de la Commune de SEYSSSES sur l'ensemble de ces 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° de l'article R. 104-34 (demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale).

- Mme Geneviève NASSET critique la densification : pourquoi envisager de nouvelles constructions alors que les rues ne sont pas prévues pour cela.
 - ✓ 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 à une densification.
- M. Bruno BERBIS soulève plusieurs problèmes :
 - Taille des surfaces de parking sous-estimée en particulier dans les résidences entraînant des volontés de stationnement sur la voirie
 - Absence d'étude environnementale et donc de justification des affirmations sur l'environnement
 - Absence de voie de contournement alors qu'il y a des objectifs d'augmentation du nombre d'habitants.
- ✓ 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° 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 SEYSSSES mettant en avant les problématiques actuelles et les moyens de solutionner les problèmes de circulations dans SEYSSSES. Également, une zone AU0 avec la présence d'une future voie de contournement a été prévue sur le PLU.
- 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 dégelées et qui représentent des ilots de végétalisation et de préservation des espèces naturelles menacées

- ✓ Une étude de circulation a été réalisée en 2021 par la commune de SEYSSES. Aucun projet de construction de lotissements n'est prévu dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU sur les parcelles constructibles qui viennent d'être dégelées.
- Mme Carole FACHIN s'oppose à cette modification qui n'apportera pas d'avantage, mais de nombreux inconvénients aux Seyssois 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 !).
- ✓ 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)
- Mme Vicky VALLIER signale des manques dans le dossier et des difficultés de lecture ou de compréhension
- c. Absence de l'analyse environnementale et du diagnostic
- d. Manque de l'avis de la MRAe
- e. Manque de la notice explicative et du règlement écrit consolidé
- ✓ 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° 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 son 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.

5. Une étude plus longue sur un ensemble d'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 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 associées 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



✓ Pour répondre aux observations de l'association :

Tout d'abord, la version complète et modifiée du règlement est présente 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 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 Associées (PPA) et le 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 modification du PLU s'est déjà attelée 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. À 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 publique 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 associées (PPA) en date du 03/04/2025.

- *Dont acte. Pas de commentaire particulier en sus des réponses portées par la mairie.*

6. Remarques aux observations des PPA

Il n'est pas dans ma mission de donner un avis sur les prises de position des PPA mais j'ai profité de la synthèse des observations pour faire préciser la réponse apportées aux remarques des PPA qui en avaient émises

- **Chambre d'agriculture**

- ✓ La commune prend acte des différentes observations. Pour ce qui est de la demande d'OAP sectorielles supplémentaires sur les périmètres en attente de projet d'aménagement global supprimés, la mairie fait remarquer que ces zones sont situées en zone U et non en zone A

- **SMEAT**

- ✓ La commune prend acte des remarques. Concernant la recommandation : Les éléments relatifs à la compatibilité au SCOT pourront être rajoutés. Pour autant, la révision du PLU s'est déjà attelée à démontrer la compatibilité du PLU au SCOT

- **DDT**

- ✓ La commune prend acte des observations concernant des secteurs de Binos, Émile Zola, chemin des Boulbennes. Concernant le chemin de Couloume, la mairie précise que les parcelles AN 26, 27 et 28 font déjà parties du périmètre de projet.

Globalement la mairie 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.

- **7 - Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

Outre l'ensemble des points soulevés par les personnes ayant déposés des remarques et celles émises par les PPA, et outre les différentes discussions, le commissaire enquêteur a demandé quelques précisions complémentaires :

- 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

- ✓ 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 caducs. 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 ces 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.

2) Pouvez-vous m'expliquer les possibilités de contournement, de fluidification de la circulation existantes ou à créer.

- ✓ La circulation actuelle sur les axes structurants 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.
 - 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'aménagements. 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.

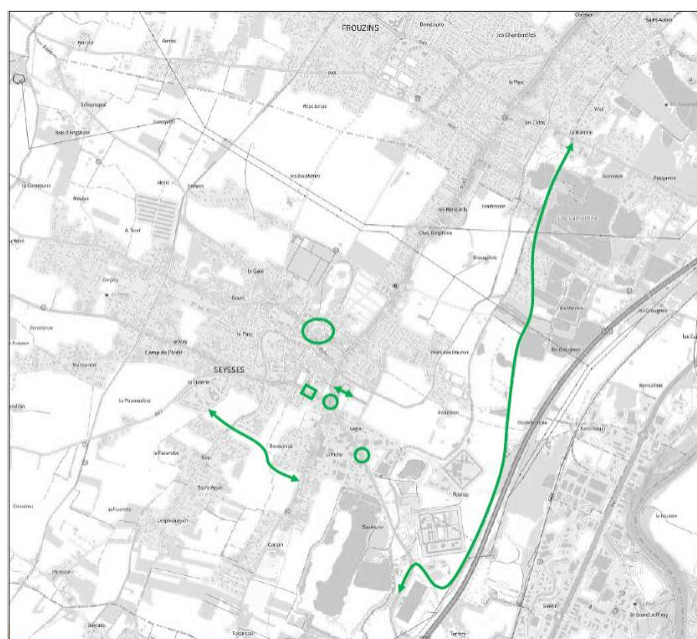


Un **scénario 2** qui montre la création de la nouvelle voie parallèle à l'Avenue



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 d'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.

Enfin, **des scénarios 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 Roque 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.

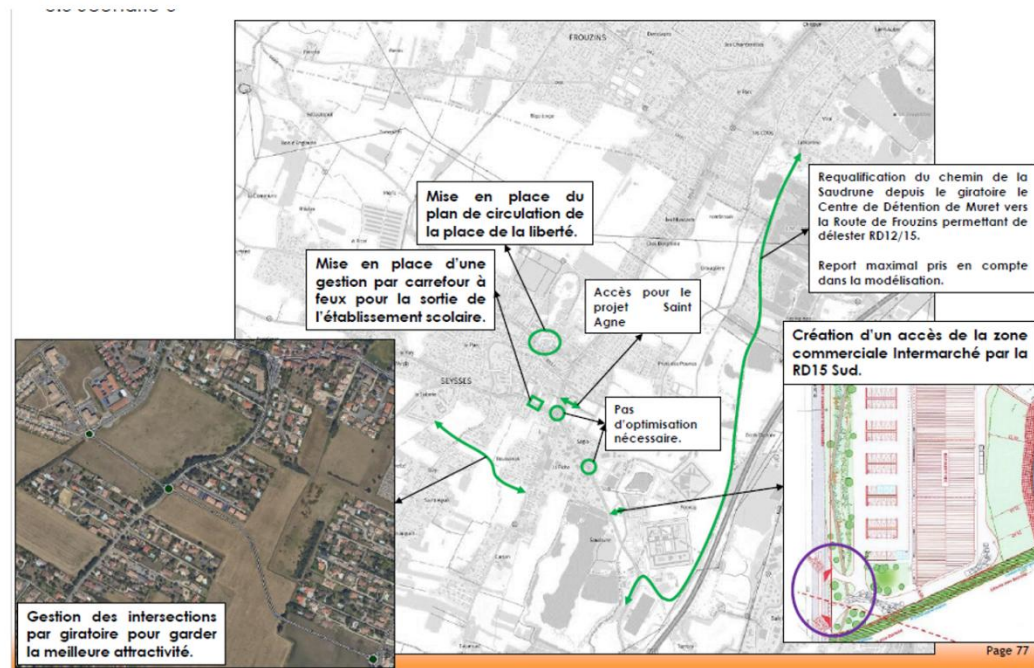


Scénario 3

Scénario 4

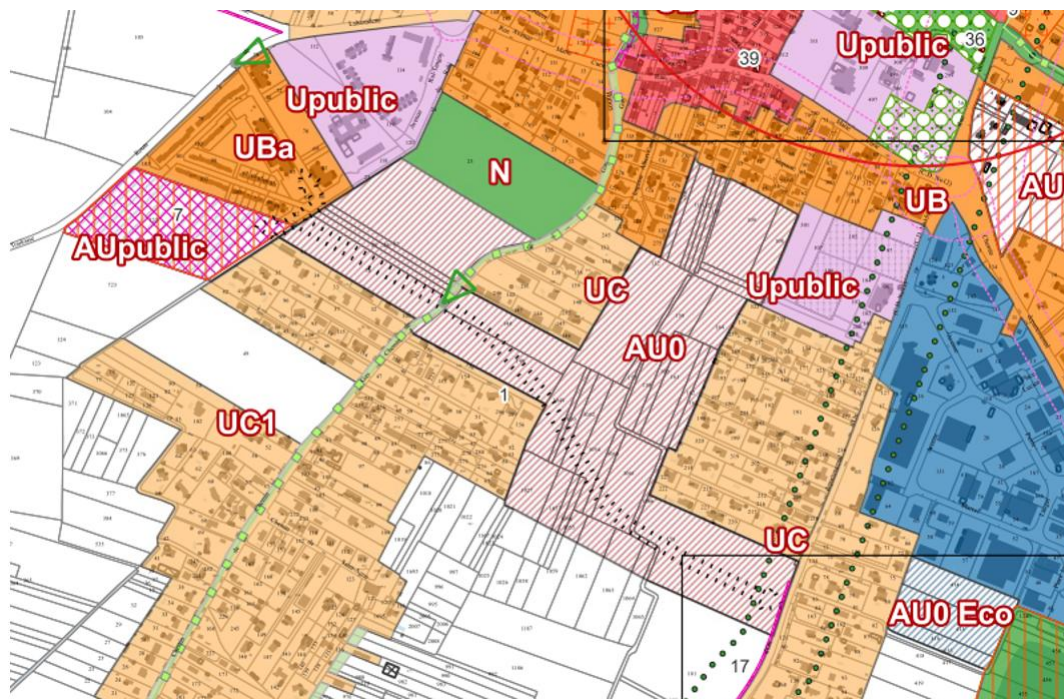


La solution à mettre en place peut être une combinaison des aménagements proposés sans forcément suivre un scénario. Le choix des aménagements doit se faire en fonction de la faisabilité, du coût et de l'échéance de réalisation.



Extrait - Etude de circulation 2021

- 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, ...
- ✓ 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 a montré l'intérêt de cette voie. L'ouverture de cette zone AU0 est indispensable au bon développement de la commune, notamment pour fluidifier la circulation.



- *Réflexion cohérente qui apporte une réponse claire à la fois au commissaire enquêteur et à plusieurs observations individuelles ci-dessus évoquées*

Il est à noter que les conclusions du commissaire enquêteur se trouvent dans un document séparé.

Fait à Toulouse le 11 Août 2025

Bernard BOUSQUET
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 10 Juin 2025 au 11 Juillet 2025

COMMUNE de SEYSSES

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

A N N E X E S

- N° 1** Désignation du commissaire enquêteur du 28 avril 2025
- N° 2** Arrêté de la Mairie d'ouverture de l'enquête publique du 15 Mai 2025
- N° 3** Infos sur le site de Seysses
- N° 4** Insertion « La Dépêche du Midi » du 21 Mai 2025
- N° 5** Insertion « La Dépêche du Dimanche » du 25 Mai 2025
- N° 6** Insertion « La Dépêche du Midi » du 11 Juin 2025
- N° 7** Insertion « La Voix du Midi » du 12 Juin 2025
- N° 8** Procès-verbal de synthèse
- N° 9** Mémoire en réponse du porteur de projet
- N° 10** Décision MRAe

