

**COMMUNE DE SEYSES**

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 du PLU**

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

**1. Avis des Personnes Publiques Associées**

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité	Evolution du document
<b>Roques</b> 13.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune observation.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.
<b>Tisséo</b> 14.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attire 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.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.
<b>Saint-Lys</b> 23.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune observation.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.
<b>Fonsorbes</b> 26.05.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune observation.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.
<b>Frouzins</b> 27/05/2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune observation.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.
<b>Chambre d'Agriculture</b> 27.05.2025 <i>Avis favorable sous réserve</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la zone A : les précisions apportées permettent un meilleur encadrement des constructions agricoles possibles.</li> <li>Secteur des Aujoulets : les modifications apportées s'inscrivent dans un recentrage de l'urbanisation sur le bourg existant.</li> <li>Souhaiterait la mise en place d'OAP sectorielles supplémentaires en zone urbaine notamment sur les périphéries en attente d'un projet d'aménagement global supprimés.</li> <li>Les constructions pour les exploitations forestières ne doivent pas être autorisées en zone A.</li> </ul>	<p>La commune prend acte.</p> <p>La commune prend acte.</p> <p>La commune décide de ne pas y donner une suite favorable dans la mesure où, des projets d'OAP ont été étudiés sur les 4 secteurs, mais aucune solution opérationnelle satisfaisante n'a été trouvée pour concilier à la fois les densités à respecter et les contraintes techniques ou physiques de chacun des secteurs. La commune maintient donc ces quatre secteurs en zone UB, sans OAP.</p> <p>En application des articles L151-11 à 13 et R151-23 du code de l'urbanisme il n'est pas possible d'autoriser les constructions forestières en zone A. Les constructions pour les exploitations forestières ne seront pas autorisées.</p>	<p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p>Le règlement écrit est modifié pour interdire les exploitations forestières.</p>
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b> 02.06.2025 <i>Avis favorable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune observation.</li> </ul>	La commune prend acte.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité	Evolution du document
SMEAT 06.06.2025 <b>Avis favorable avec recommandation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 réintégrés en zone UB du PLU.</li> <li>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.</li> <li>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 Up public proche, le projet d'aménagement mixte couvert par une OAP ayant été délivré.</li> <li>L'intégration d'une zone AU d'urbanisation future vers une zone Up, le projet d'aménagement du collège couvert par une OAP ayant été délivré.</li> <li>La suppression d'un STECAL AALI qui n'a plus lieu d'être.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ul>	<p>La commune prend acte.</p> <p><b>Recommandation :</b> Le rapport de présentation est complété pour mieux justifier la compatibilité de cette procédure avec le SCOT.</p>	<p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p>Le rapport de présentation est complété sur le volet compatibilité avec le SCoT.</p>
DDT 31 10.06.2025 <b>Avis favorable sous réserve</b>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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. <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Secteur de Binos:</b></p> <p>La commune décide de ne pas y donner une suite favorable dans la mesure où, des projets d'OAP ont été étudiés sur les 4 secteurs, mais aucune solution opérationnelle satisfaisante n'a été trouvée pour concilier à la fois les densités à respecter et les contraintes techniques ou physiques de chacun des secteurs. La commune maintient donc ces quatre secteurs en zone UB, sans OAP.</p> <p><b>Secteur Émile Zola:</b></p> <p>La commune décide de ne pas y donner une suite favorable dans la mesure où, des projets d'OAP ont été étudiés sur les 4 secteurs, mais aucune solution opérationnelle satisfaisante n'a été trouvée pour concilier à la fois les densités à respecter et les contraintes techniques ou physiques de chacun des secteurs. La commune maintient donc ces quatre secteurs en zone UB, sans OAP.</p> <p><b>Secteur « chemin des Boulbennes » :</b></p>	<p><b>Secteur de Binos:</b></p> <p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p><b>Secteur Émile Zola:</b></p> <p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p>

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité	Evolution du document
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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:</li> </ul> <p><b>Secteur de Binos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 garantes d'un cadre de vie de qualité.</li> </ul> <p><b>Secteur Émile Zola:</b></p> <p>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> <p><b>Secteur« chemin des Boulbennes » :</b></p> <p>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> <p><b>Secteur« chemin de Couloume » :</b></p> <p>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> <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>	<p>La commune décide de ne pas y donner une suite favorable dans la mesure où, des projets d'OAP ont été étudiés sur les 4 secteurs, mais aucune solution opérationnelle satisfaisante n'a été trouvée pour concilier à la fois les densités à respecter et les contraintes techniques ou physiques de chacun des secteurs. La commune maintient donc ces quatre secteurs en zone UB, sans OAP.</p> <p><b>Secteur« chemin de Couloume » :</b></p> <p>La commune décide de ne pas y donner une suite favorable dans la mesure où, des projets d'OAP ont été étudiés sur les 4 secteurs, mais aucune solution opérationnelle satisfaisante n'a été trouvée pour concilier à la fois les densités à respecter et les contraintes techniques ou physiques de chacun des secteurs. La commune maintient donc ces quatre secteurs en zone UB, sans OAP.</p> <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>	<p><b>Secteur« chemin des Boulbennes » :</b> La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p><b>Secteur« chemin de Couloume » :</b> La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p> <p>La remarque n'entraîne pas d'évolution.</p>
MURETAIN AGGLO 10.07.2025 <i>Avis favorable</i>	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.	La commune prend acte. La commune se rapprochera des services compétents.	La remarque n'entraîne pas d'évolution.