



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

SEYSSSES

A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
**A.4 – RAPPORT ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

MODIFICATION N°1		
Enquête Publique		Approuvée
6 septembre 2021	6 octobre 2021	15 février 2022

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SEYSSES**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Consultation publique
lundi 06 septembre - mercredi 06 octobre 2021**

PRÉAMBULE

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSES. La caractéristique de ce projet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques « AUéco » Séglà 2. (Cf. ANNEXE 1)

Le président du Tribunal Administratif de Toulouse désigne, Évelyne CHERON, commissaire enquêteur, en charge de conduire l'enquête publique (Cf. ANNEXE 2)

La Mairie de SEYSSES, autorité compétente pour organiser l'enquête publique, fixe les modalités pratiques de l'enquête en concertation avec la commissaire enquêteur (Cf. ANNEXE 3)

L'enquête publique se déroule du lundi 06 septembre 2021 - 09h00 au mercredi 06 octobre 2021 - 12h30.

Le rapport est composé de deux parties.

- La première partie concerne le compte rendu du déroulement de l'enquête, son objet, l'accomplissement des formalités de l'enquête publique. L'examen du dossier, le recensement et l'analyse du résultat de l'enquête et les observations du public sur le fond. Il est rapporté les questions et suggestions du public tenant compte des divers avis émis avec en réponse l'avis de la commissaire enquêteur dans un procès-verbal de synthèse adressé à l'autorité organisatrice. La Mairie de SEYSSES a formulé son avis dans un mémoire en réponse.
- La seconde partie donne les conclusions motivées de la commissaire enquêteur dans un document séparé mais, regroupé avec le rapport.
- En annexe sont joints les principaux documents réglementaires.

Le rapport est remis à l'autorité organisatrice, la Mairie de SEYSSES, le 09 novembre 2021, dans le cadre d'une réunion de présentation du dossier et d'échanges.

PREMIÈRE PARTIE

Table des matières	page
CHAPÎTRE 1 – PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1 – Généralités	3
1.1.1 - Objet de l'enquête publique	3
1.1.2 - Désignation du commissaire enquêteur	3
1.1.3 - Réunions et échanges avec la Municipalité	4
1.1.4 - Organisation de l'enquête publique	4
1.1.5 - Composition du dossier de l'enquête publique	6
1.1.6 - Publicité de l'enquête publique	9
1.1.7 - Cadre juridique de l'élaboration du PLU et de l'enquête publique	10
1.2 – Contexte de la modification n°1 du PLU	10
1.2.1 - Présentation de la commune et la zone AUÉco Ségla 2	11
1.2.2 - Contexte de l'étude	11
1.2.3 - Cadre de référence réglementaire de la Commune	14
1.3 – Diagnostic de la commune	20
1.3.1 - Population et habitat	
1.3.2 - Activité économique	19
1.3.3 - Habitat / emploi	19
1.3.4 - Zones d'activités	20
1.3.5 - Réseaux	20
1.3.6 - Périmètres de l'environnement	20
1.4 – Analyse de l'état initial de l'environnement	22
1.4.1 - Milieu physique	21
1.4.2 - Périmètre réglementaire	22
1.4.3 - Périmètre d'inventaire	22
1.4.4 - Trame Vert et Bleu	22
1.4.5 - Faune et flore	18

1.5 – Règlement de la zone AUÉco après modification	30
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	31
1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R151-27 ET 28)	32
2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	32
3- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	33
CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	33
1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	32
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	33
4 - STATIONNEMENT	
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVEES	34
2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
1.6 – OAP après modification	34
1. LE TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC	35
• Le projet de la ZAE SEGLA II • Accès au parc d'activités • Différentes activités au sein de la zone • Parti architectural et urbanistique	
2. L'IMPLANTATION DU BÂTI	36
• Les règles d'implantation et alignement sur l'emprise publique • Les règles d'implantation et alignement sur limites séparatives • Les hauteurs • L'orientation des bâtiments • L'emprise au sol des constructions • L'organisation de la parcelle	
3. LE TRAITEMENT DES LIMITES	36
• Le traitement sur l'emprise publique • Les limites des franges urbaines • Les limites séparatives entre les lots	
4. LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE	37
• Le coefficient de pleine terre • La rétention d'eau à la parcelle • Les aires de stationnements • La biodiversité	
5. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE	41
• Les matériaux • Les couleurs • Couverture des bâtiments • Les enseignes • La publicité • L'éclairage privatif • Le mobilier urbain	
1.7 – Consultation réglementaire	44
1.7.1 - Avis de la MRAe	44
1.7.2 - PPA, PPC et Communes	
1.8 – Enquête publique	48
1.8.1 - Déroulement de l'enquête	48
1.8.2 - Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	49
1.8.3 - Avis sur le déroulement de l'enquête	49
1.8.4 - Climat de l'enquête	49
1.8.5 - Clôture de l'enquête et du registre	50

CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

1.1 - Généralités

1.1.1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSES, autorité compétente.

Par délibération, en date du 12 avril 2021, la commune de SEYSSES décide d'engager la modification n°1 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0Éco Ségla n°2 (Cf. ANNEXE 1)

La procédure de modification n°1 du PLU est engagée pour les motifs suivants :

- Insertion de la zone AU0Éco Ségla n°2 dans la stratégie économique du Muretain Agglo
- Insuffisance de la capacité d'accueil d'urbanisation des zones d'activités économiques actuelles sur la Commune, le Muretain et une forte demande d'installations d'activités :
 - *Dans les zones UEco :*
 - Un seul terrain non bâti d'une superficie de 5.000 m² environ avec des projets en cours d'étude,
 - Potentiel de redivision parcellaire très limité avec environ 3.000 m² répartis sur plusieurs terrains distincts ne permettant pas la réalisation d'une opération d'ensemble structurante.
 - *Dans la zone AUÉco :*
 - En bordure de part et d'autre la route de Muret, petite zone à vocation économique de superficie restreinte (3 ha) occupée par des activités, des habitations avec des projets d'installations en cours.
 - *Autres zones U ou AU de la Commune :*
 - Quelques disponibilités foncières à proximité de zones habitées mais impropres à l'accueil d'activités industrielles, logistiques ou artisanales générant des nuisances

→ Potentiel foncier mobilisable inférieur à 4 ha dispersé et morcelé, réduit à 2.5 ha au regard des projets d'urbanisation en cours.

- Capacités à répondre aux besoins en accessibilité et en équipement pour l'ouverture de la zone d'activités économiques Ségla 2 (10 ha).
- Projet de zone d'activité intercommunale sur la base d'études détaillées de conception et de réalisation avec un portage public opérationnel par la Communauté d'Agglomération «Muretain Agglo».
- Poursuivre les actions en faveur de la densification, de la cohérence, et de l'aménagement durable du territoire en élaborant un projet de grande qualité et exemplaire
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré entre habitat et emploi
- Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire
- Réviser l'OAP, la carte du zonage et le règlement écrit.

Le projet doit être adopté à l'issue de l'enquête publique. Il peut faire l'objet d'une modification ne remettant pas en cause son équilibre général du PLU. Il peut être l'objet de révisions partielles ou générales ou de modifications.

1.1.2 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 09 juillet 2021, le Tribunal administratif de Toulouse désigne comme commissaire enquêtrice Madame Évelyne CHÉRON pour diligenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SEYSSES (Cf. ANNEXE 2)

1.1.3 - Rencontres et échanges avec la Municipalité

Sept réunions et échanges ont lieu à la Mairie :

- **23 juillet 2021**
 - Prise de contact avec le Service de l'Urbanisme pour connaissance du projet, remise du dossier sous format « papier » et préfiguration de l'organisation de l'enquête publique
 - **05 août 2021**
 - Réunion avec le Maire, le Service de l'Urbanisme pour échanger sur le projet et contenu du dossier, parapher le plan (éch : 1/7500) et le registre « papier ». Le dossier de l'enquête publique, à l'exception du plan non numérisable et du registre sous format « papier », est paraphé sous format numérique, puis dupliqué en format « papier ».
 - Visite du secteur du Ségla.
 - **01 septembre 2021**
 - Vérification et finalisation du dossier d'enquête publique.
 - **06 octobre 2021**
 - Clôture de l'enquête.
 - Réunion bilan sur le déroulement de l'enquête publique avec le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et le Service de l'Urbanisme.
 - **08 octobre 2021**
 - Remise du procès-verbal de synthèse.
 - **13 novembre 2021**
 - Remise du rapport de l'enquête publique par courriel dans l'attente d'une réunion.
- Réunions déplacées en accord avec Le Maire de la Commune (04-09/11/2021)*

Entre les réunions et la remise du rapport, plusieurs échanges téléphoniques et courriels (une quarantaine) ont eu lieu. Ces échanges ont concerné l'organisation administrative, le dossier, le déroulement et les suites à donner de l'enquête publique.

1.1.4 – Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Code de l'environnement - Article L123-1.

1.1.4.1 - Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est mis à disposition du public du **lundi 06 septembre 2021 - 09h00 au mercredi 06 octobre 2021 - 12h30** :

- **sous format « papier » à :**
 - la Mairie
- **sous format dématérialisé à :**
 - la Mairie par la mise à disposition d'un poste informatique
 - la Médiathèque par la mise à disposition d'un poste informatique
 - sur le site internet de la Mairie.

➤ Consultation du dossier

■ Mairie de SEYSSES

○ Dossier sous format « papier »

- **Accueil du secrétariat de la Mairie :**
 - Lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - Mercredi 09h00 - 12h30
 - Dossier dématérialisé par la mise à disposition d'un poste informatique
- **Accueil du secrétariat de la Mairie :**
 - Lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - mercredi 09h00 - 12h30
- **Médiathèque**
 - Mardi 14h00 - 18h00
 - Mercredi – Vendredi 09h00 - 13h00 / 14h00 - 18h00
 - Samedi 09h00 - 13h00

■ Site internet de la Mairie

Le public peut consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la Mairie www.mairie-seysses.fr avec un intitulé dédié.

La consultation s'effectue par téléchargement du dossier.

➤ Déposition des observations et suggestions

- **Sur le registre d'enquête publique à la Mairie**
- **Par courriel électronique à l'adresse suivante :** eng.publique@mairie-seysses.fr. Un accusé de réception est délivré pour chaque courriel.
- **Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, à la mairie.**

1.1.4.2 - Permanences

Cinq permanences sont organisées et adaptées à la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, en étroite collaboration entre la Municipalité et la commissaire enquêtrice.

➤ Permanences en présentiel

- **Trois permanences en présentiel :**
 - **Lundi 13 septembre 2021** 14h00 - 17h00
 - **Vendredi 24 septembre 2021** 09h00 - 12h30
 - **Mercredi 02 octobre 2021** 09h00 - 12h30

Les permanences en présentiel sont organisées à l'étage, niveau où sont implantés les services de la Mairie. Le public est accueilli dans un bureau assurant la confidentialité des entretiens, à proximité de l'accueil. Un ascenseur permet l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie. Dans le bureau de permanence, gel hydro alcoolique, désinfectant de surface, lingettes sont à la disposition du public et de la commissaire enquêtrice ainsi que plusieurs stylos afin d'assurer les conditions sanitaires réglementaires. Une séparation en plexi glace permet les échanges en toute sécurité sanitaire entre le public et la commissaire enquêtrice. Le port du masque est très bien respecté.

➤ Permanences en distanciel

- **Deux permanences en distanciel**
 - **Lundi 13 septembre 2021** 10h30 - 12h30
 - **Vendredi 24 septembre 2021** 13h30 - 15h30

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone, avec un numéro dédié en ligne directe : 05 62 11 64 61.

Lors de chaque entretien, la commissaire enquêtrice explicite le cadre et les objectifs de l'enquête publique dans le contexte de la MODIFICATION n°1 du PLU de la commune.

Ce préambule permet de mieux asseoir les échanges et étayer les arguments au regard des demandes de portée individuelle concernant la constructibilité de terrain, hors cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Ségla 2.

1.1.5 - Composition du dossier de l'enquête publique

Les dossiers d'enquête publique, sous format «papier» et dématérialisé, sont identiques, excepté pour le registre, document unique dans lequel les courriels sont insérés et le plan de zonage.

Le dossier numérisé est paraphé puis dupliqué pour la réalisation du dossier d'enquête publique sous format «papier» excepté le plan de zonage (éch : 1/7500e) paraphé manuellement.

Dossier papier → 351 pages dont 1 plan 1/7500e.

Dossier numérisé → 352 pages.

A. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES 55 pages

A1 - Délibérations / Arrêtés / Textes législatifs 35 pages

1. - Textes régissant l'enquête publique
2. - Décision tribunal désignation de la commissaire enquêtrice
3. - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
4. - Avis d'enquête publique
5. - Attestations de parution dans les journaux
6. - Constat d'affichage
7. - Délibération du conseil municipal

A2 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) 3 pages

- Décision de dispense de l'évaluation environnementale après examen au cas par cas (art R.104-28 Code de l'Urbanisme)

A3 - Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) 17 pages

- AR conseil Régional
- Avis CCI Toulouse
- Avis Chambre agriculture de la Haute-Garonne
- Avis Chambre Métiers et Artisanat
- Avis Conseil Départemental
- Avis État / DDT
- Avis Mairie de Fonsorbes
- Avis Mairie de Saint Lys
- Avis SDHEG / Courrier Commune
- Avis SDIS
- Avis TISSÉO
- Réponse sur avis réservé Chambre agriculture

B. Rapport de présentation complémentaire (pièce N°1 du PLU) 146 pages

Le rapport de présentation complémentaire est composé de trois sous-dossiers :

- Présentation du contexte 45 pages
- Annexe 1 – État initial des milieux naturels, impacts et mesures 98 pages
- Annexe 2 – Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas 3 pages

1. PRÉAMBULE

2. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

3. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU0 ECO « SEGLA »

- *Modification des pièces graphiques du règlement*
- *Modification des pièces écrites du règlement*
- *Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation*

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- *Environnement humain, impacts et mesures*
- *Environnement humain, impacts et mesures*

5. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCOT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

6. ANNEXE

101 pages

■ ANNEXE 1 - ÉTAT INITIAL DES MILIEUX NATURELS, IMPACTS ET MESURES

98 pages

I. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

- Méthodologie
- Diagnostic écologique
- Impacts bruts du projet sur le milieu naturel
- Mesures d'évitement et de réduction
- Incidences sur les sites Natura 2000
- Évaluation des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

II. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

III. MÉTHODOLOGIE

- Équipe de travail
- Bibliographie
- Diagnostic milieux naturels
- Diagnostic floristique
- Détermination des zones humides
- Diagnostic faunistique
- Les enjeux
- Limites méthodologiques et difficultés rencontrées
- Analyse des impacts
- Définition des mesures

IV. DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE

- Aires d'études
- Contexte réglementaire
- Trame verte et bleue
- Analyse bibliographique
- Habitats naturels – flore – zones humides
- Faune patrimoniale et habitats d'espèces
- Bio évaluation

V. IMPACTS BRUTS DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL

Projet d'extension de la ZAE du SEGLA

- Impacts sur les habitats naturels
- Impact sur la flore
- Impacts sur la faune
- Impact sur la fonctionnalité écologique
- Report des espèces
- Synthèse des impacts bruts sur le milieu naturel

VI. MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION

- Mesures d'évitement intégrées au projet
- Mesures de réduction intégrées au projet
- Effets attendus des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'égard des impacts bruts du projet 72
- Conclusion sur les mesures d'évitements et de réductions
- Modalités de suivi des mesures et de leurs effets
- Mesure d'accompagnement (MA) : Aménagements spécifiques à la biodiversité en phase d'exploitation

VII. COUT DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE SUIVI

VIII. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

- L'évaluation d'incidences sur site Natura 2000
- Présentation du projet
- Positionnement du projet par rapport aux sites Natura 2000
- Le site Natura 2000 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (FR7312014)
- Le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR7301822)
- Évaluation des incidences du projet d'extension de la ZAE du SEGLA sur le site Natura 2000

IX. ÉVALUATION DES EFFETS CUMULÉS DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

- Présentation des autres projets connus et de leurs effets
- Effets cumulés du projet avec les autres projets connus

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE

- ANNEXE 2 – DÉCISION DE DISPENSE D'ÉTUDE AU CAS PAR CAS 3 pages

C - RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (PIÈCE N°3 DU PLU) 142 pages

31 - Pièces Graphiques 1 page

Plan de zonage de la commune échelle 1/7500^e

33 - Pièces Écrites 141 pages

CHAPITRE1 – Destination de construction

- Article 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLU
- Article 2 : Portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 : Adaptations mineures et dérogations
- Article 4 : Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- Article 5 : Reconstruction des bâtiments après sinistre
- Article 6 : Structure et composition du règlement du PLU

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

■ LES ZONES URBAINES à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques

- La zone urbaine UA à vocation mixte
- La zone urbaine UB à vocation mixte
- La zone urbaine UC à vocation mixte
- La zone urbaine UD à vocation habitat
- La zone urbaine UEco à vocation économique
- La zone urbaine U Public d'accueil d'équipements structurants
- La zone urbaine UEp d'accueil d'établissement spécifique : pénitentiaire

■ LES ZONES À URBANISER à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques

- Les zones à urbaniser (AU) ouvertes AU à vocation d'accueil mixte et AU public à vocation d'accueil d'équipement public
- La zone à urbaniser AU Eco ouverte à vocation économique
- La zone à urbaniser AU0 Eco fermée à vocation économique

■ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- La zone agricole A (Agricole)
- La zone AAL (Secteurs de taille et d'accueil limités)
- La zone naturelle N

■ ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

- ANNEXE 1 / Liste des destinations et sous destinations des constructions (Arrêté du 10 novembre 2016)
- ANNEXE 2 / LEXIQUE
- ANNEXE 3 / PALETTE DE COULEURS
- ANNEXE 4 / RECOMMANDATIONS EN TERMES DE PLANTATIONS

D - Orientations d'aménagement et Programmations Après Modification (PIÈCE N°4 du PLU) 9 pages

1. LE TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC

- Le projet de la ZAE SEGLA II
- Accès au parc d'activités
- Différentes activités au sein de la zone
- Parti architectural et urbanistique

2. L'IMPLANTATION DU BÂTI

- Les règles d'implantation et alignement sur l'emprise publique
- Les règles d'implantation et alignement sur limites séparatives
- Les hauteurs
- L'orientation des bâtiments
- L'emprise au sol des constructions
- L'organisation de la parcelle

3. LE TRAITEMENT DES LIMITES

- Le traitement sur l'emprise publique
- Les limites des franges urbaines
- Les limites séparatives entre les lots

4. LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE

- Le coefficient de pleine terre
- La rétention d'eau à la parcelle
- Les aires de stationnements
- La biodiversité

5. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les matériaux
- Les couleurs
- Couverture des bâtiments
- Les enseignes
- La publicité
- L'éclairage privatif
- Le mobilier urbain

E- REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **Registre d'enquête publique format papier**
 - Registre N°1 - 21 pages
 - Classeur pour les pièces complémentaires.

1.1.5.2 - Dossier numérisé

Le contenu du dossier numérisé est identique au dossier sous format papier dans le fond et excepté le registre et le plan de zonage dans la forme.

1.1.6 – Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la législation :

- **Affichage de l'avis d'enquête sur la Commune**
 - **Avis au format réglementaire A2** sur fond jaune, 15 jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée sur 12 emplacements de la commune.
 1. L'entrée de la Mairie
 2. Mairie au 8 Rue du Général de Gaulle
 3. L'École Flora Tristan
 4. L'École Paul Langevin
 5. Le Service Enfance et Jeunesse
 6. La salle des Fêtes de Seysses
 7. La zone d'activités SEGLA, croisement Rue Pierre-Georges LATECOERE et Rue Danièle
 8. L'entrée de la zone la Piche, au Rond-Point Route de Muret
 9. L'entrée du parking du cimetière de Seysses
 10. Parking vestiaires filles terrains de Foot de la Saudrune
 11. Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Route de Saint Lys
 12. Aux Aujoulets, croisement Chemin de la Bourdasse et Chemin de Couloumé

- **Affichage sur le terrain**, constaté par huissier, conforme au plan d'implantation élaboré par la Commune, pour un panneau non trouvé par l'huissier, constat par la police municipale
- **Publication légale dans deux journaux locaux :**
 - La Dépêche Du Midi - 31 du 09/09/2021
 - La Dépêche Du Midi - 31 du 19/08/2021
 - Le Petit Journal - 31 du 09/09/2021
 - Le Petit Journal - 31 du 19/08/2021
- **Publicité par affichage sur les panneaux lumineux** d'informations de la Commune.

1.1.7 - Cadre juridique de la modification n°1 du PLU et de l'enquête publique

Principaux textes législatifs et réglementaires de référence :

- Directive 97/62/CEE, dite « Directive Faune-Flore-Habitats » du 27 octobre 1997 sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages
- Directive 2009/147/CE, dite « Directive Oiseaux » concernant la conservation des oiseaux sauvages.
- Charte de l'environnement - Loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1er mars 2005.
- Loi n°92-3 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n°85.542 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée par le Code de l'Environnement.
- Loi à la prévention des risques majeurs n° 87-565 du 22 juillet 1987.
- Loi d'orientation pour la Ville n° 91-662 du 13 juillet 1991.
- Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.
- Loi 1993LOI n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 95-115 du 4 février 1995.
- Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n° 95-101 du 2 février 1995 (Loi Barnier)
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation à la mise œuvre du Grenelle de l'environnement (1) (Grenelle I)
- Loi SRU « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000.
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, constituant le nouveau fondement législatif de l'enquête publique (Grenelle II)
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)
- LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron)
- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (ALUR)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'agriculture et de la pêche de modernisation de l'agriculture et de la pêche.
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

- Décret n° 2016-491 du 21 avril 2016 relatif à la consultation locale sur les projets susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- Décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale.
- Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.
- Décret n° 2016-1613 du 25 novembre 2016 portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.
- Code de l'Urbanisme.
En particulier :
 - **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :
 - ne change pas les orientations du PADD
 - ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Code de l'Environnement.
- Code Général des Collectivités Territoriales.

Principe de compatibilité de la modification n°1 PLU avec les documents de planification supra-communaux

- Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT)
 - Approbation, le 15 juin 2012.
 - 1^{ère} révision approuvée le 27 avril 2017
 - prescription de la 2^{ème} révision du SCOT GAT, le 8 janvier 2018.
- Schémas Directeur l'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées.
- Plan Climat Midi-Pyrénées.
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Midi-Pyrénées.

1.2 – Contexte de l'étude de la modification n°1 du PLU

1.2.1 - Présentation de la commune et de la zone Ségla 2

SEYSSSES est située à 20 km au sud de la métropole toulousaine, dans la troisième couronne l'aire urbaine, d'une superficie de 2526 hectares.

La population est de 9322 habitants en 2018 (INSEE). Aujourd'hui, elle est estimée à 9443 habitants.

Implantée sur une formation de deux terrasses de la Garonne, la commune est traversée par le Touch qui longe la commune dans sa partie ouest ainsi que par son affluent l'Ousse, puis par le Ruisseau de la Saudrune et son affluent le Ruisseau de Binos affluent et sous-affluent de la Garonne ainsi que par le canal de Saint-Martory. Le Ruisseau de la Saudrune et le Ruisseau de Binos encadrent la zone du Ségla 2.

Un centre urbain dense, des zones pavillonnaires, une activité agricole encore importante et une zone d'activités économiques principalement implantée à l'est du territoire communal en liaison

La proximité et la concentration des grands axes de circulation (autoroute, voie ferrée, routes nationale et départementales) offre une attractivité économique diversifiée et une qualité de vie loin des nuisances de la circulation.

A map of the Toulouse region in France. The city of Toulouse is prominently displayed in the upper right. To the west and south of Toulouse, several towns are labeled, including Muret, Labastidette, and Seysses. Seysses is highlighted with a red dot and a grey shaded area. The map shows a network of roads and rivers, with the Garonne river visible flowing through the region.

Ce secteur est un défi pour l'évolution économique de la commune dans la recherche d'un urbanisme et d'un aménagement qualitatifs tournés vers un développement durable, une préservation du patrimoine écologique qui déploient des thèmes de la vie quotidienne : Emploi, Habitat, Déplacements, Santé.

La Commune de SEYSSSES est incluse dans le CA Muretain Agglo adhérant au Syndicat Mixte dénommé « Syndicat Mixte d'Études pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de

Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande Agglomération Toulousaine (SMEAT)

Au titre de la mise en œuvre du SCOT, il assure une mission d'information, de réflexion, de concertation en vue de tendre vers une harmonisation des politiques publiques dans les domaines du développement économique, incluant le développement commercial, des grands équipements et des services, de l'habitat, de l'environnement, des transports et des déplacements.

L'élaboration de PLU est à l'échelle communale.

1969/12/31 - Approbation du POS

- 6 modifications
- 1994/03/25 Révision du POS
- 2 modifications
- 2001/11/30 Révision partielle
- 2001/11/30 Modification avec révision partielle

- 2011/11/24 Modification n°1
- 2012/05/24 Révision simplifiée
- 2014/01/30 Modification n°2
- 2016/01/27 Modification n°3

2020/02/26 - Approbation de la révision °1 du PLU

- 2020/02/26 Modification simplifiée
- 2021/04/12 Modification n° 1 en cours



État des lieux aux abords de la zone AUÉco Ségla 2

- Sud → ZAE Ségla 1
- Est → Friche - Aire d'accueil pour les gens du voyage
- Nord → Zone naturelle (N)
- Ouest → Zone constructible (UB) avec secteur d'attente de projet global

Accessibilité à la zone AUÉco Ségla 2

- Route départementale D12 depuis
 - Autoroute A64 (sortie no 35)
 - Route nationale N117
- Routes départementales D15 et D12 traversant la commune Nord-Sud (Toulouse/Seysses) et Est-Ouest Fonsorbes/Muret)
- TrainsTER Occitanie et la ligne D en gare de Muret
- Transports en commun du

réseau Tisséo :

- ligne 58 (Toulouse station métro Basso Cambo/Seysses/Muret)
- ligne 315 (gare de Muret/Seysses/Saint-Lys)
- Réseau cyclable :
 - Réseau cyclable à l'échelle des communes :
 - Connexion de l'itinéraire n°71 au REV à hauteur du centre pénitencier de Muret pour rejoindre les quartiers d'habitations de Roques en empruntant l'ancienne route de Seysses et le chemin de la Saudrune
 - Réseau cyclable à l'échelle du quartier :
 - Traversée de la ZAE « Ségla 1 » par le réseau piétons-cycles, le long de la RD15,
 - Extensions futures du réseau cyclable sur la trame viaire de la ZAE Ségla 2 en longeant les ruisseaux du Binos et de la Saudrune ainsi que le canal secondaire du réseau Saint-Martory.

Environnement de la zone AUÉco Ségla 2

- **Sur la zone AUÉco Ségla 2**
 - **Aucune contrainte réglementaire liée aux milieux naturels sur le site à l'étude.**
 - **Aucun site Natura 2000**
- **À proximité du site**
 - **APPB « Biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat » → 1,6 km à l'Est**
 - **Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » → à 500 m au Nord-Est**
 - **Zone spéciale de conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » → 1,6 km à l'Est, au niveau de la Garonne.**
 - **Aucun parc naturel régional**
 - **Aucun espace naturel sensible sur l'aire d'étude, ni dans un périmètre de 5 km**
 - **Aucune ZNIEFF ou ZICO.**

- **Cinq ZNIEFF de type 1 → dans un périmètre de 5 km.**
 - « Lac Lamartine » 1,5 km au Nord-Est » → **1,5 km au Nord-Est**
 - « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » → **1,6 km à l'Est**
- **Deux ZNIEFF de type 2 dans un périmètre de 5 km.**
 - « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et de Roques » → **500 m à l'Est**
 - « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » → **1,6 km à l'Est**
- **ZICO « Vallée de la Garonne : Palayre et environs » → 4,1 km au Nord-Est**

La zone AUÉco Ségla 2 est sans milieu naturel spécifique mais le nombre de biotopes recensés dans les environs proches montre l'intérêt d'aménager une continuité écologique de manière à restaurer, protéger la biodiversité du site et maintenir une continuité

Trame verte et bleue

- **Trame bleue**
 - Principe de continuité écologique assuré niveau de la Garonne et cours d'eau
 - Réservoir biologique de milieu aquatique de la Garonne.
- **Trame verte,**
 - Réservoir de biodiversité de milieu ouvert sur le réseau de gravières au Nord-Est du site
 - Corridors sur l'aire d'étude élargie mais fortement perturbés par des obstacles surfaciques (milieu urbain développé entre Toulouse et Muret) et linéaires (infrastructures routières dont l'A64).
 - Aucune continuité écologique sur la zone du projet.
 - Ruisseau de Binos au Nord et ruisseau de la Saudrune au Sud, bordant le site, constitutifs de corridors de milieu aquatique.
 - Site de peu d'intérêt écologique composé d'une parcelle agricole exploitée de 10 ha, utilisée principalement par la faune pour son alimentation. Toutefois, les haies et
 - Friches situées au Nord, bordant la parcelle ainsi que la ripisylve du ruisseau de la Saudrune favorables à :
 - Accueil d'une biodiversité importante (oiseaux, insectes)
 - Réseau de milieux boisés contribuant aux déplacements des animaux sur le site et formant des corridors de la trame verte locale (extrapolée)
 - Corridors situés uniquement sur les contours de la parcelle avec peu de continuité vers l'Ouest et le Nord
 - Ruisseau de la Saudrune,
 - Réservoir biologique pour les amphibiens et divers animaux aquatiques (odonates)
 - Corridor de la trame bleue locale, utilisé pour le déplacement de ces animaux.

La zone AUÉco Ségla 2, de par sa situation, sa configuration et la présence d'une certaine faune, offre un intérêt à développer une continuité écologique sur le pourtour de la zone du projet et à améliorer son propre réservoir de biodiversité.

1.2.2 – Contexte de l'étude

Le Muretain Agglo souhaite réaliser une extension de la ZAE du SEGLA sur la Commune de Seysses (31). La ZAE Ségla 2 est d'intérêt intercommunautaire.

Cette extension prendra place sur une parcelle agricole dont la Commune de SEYSSSES est propriétaire.

Cette parcelle est exploitée par un agriculteur dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire gérée en partenariat avec la SAFER.

La zone d'implantation potentielle couvre une surface d'environ 10 ha.

Le bureau d'études ETEN Environnement réalise une étude sur l'état initial de l'environnement de la zone AUÉco « Ségla 2 », les incidences du projet et les mesures compensatoires. L'étude se base sur une étude bibliographique et plusieurs passages sur le terrain effectués sur la période d'avril à septembre 2019.

Le projet de l'OAP est élaboré par le **bureau d'études «2AU - Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme»** portant sur la composition urbaine ainsi que les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et écologiques qui doit être un modèle en matière de respect de l'environnement et d'écologique.

Un **partenariat avec l'association « Arbres et Paysages d'Autan »** porte un projet de plantation, d'entretien, de conseils techniques afin de valoriser, sauvegarder, restaurer le paysage existant.

Une étude faisabilité développe un programme définissant le projet d'urbanisation et de protection de l'environnement, en extension de la ZAE du PICHE- SÉGLA.

Le scénario se base sur l'artificialisation de l'emprise de 25 lots pour évaluer les impacts directs/indirects, les mesures d'évitements en phase travaux et en exploitation.

➤ **Activités économiques sur la zone**

- À proximité des habitations
 - Activités calmes et non-nuisibles (services, loisirs, bien-être)
 - Pas de flux de véhicules.
- Activités autorisées et implantation des entreprises par secteur d'activités
 - Commerces, services et artisanats, avec des flux de véhicules (zones C et D)
 - Entrepôts de stockage (zones E et F)
- Stationnement
 - Stationnement public → Au bord des voies d'accès.
 - Stationnement privé → En fond de parcelles

➤ **Estimation du trafic généré par la future zone d'activités économiques**

- Surface De Plancher (SDP) envisagée : 35 000 m² dont 80% d'artisanat et 20% de tertiaire
- Ratios utilisés :
 - 30 m² de SDP par emploi pour l'activité tertiaire
 - 150 m² de SDP par emploi pour l'activité artisanale
 - 0,35 déplacements /emploi en heure de pointe
- Trafic supplémentaire induit environ 160 véhicules en heure de pointe :
 - PL (5%) : 8
 - VL (95%) : 152.

➤ **Capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents de la zone d'activités**

➤ **Estimation du volume d'eaux usées généré par le projet**

- Hypothèses retenues :
 - Surface de plancher : 35 000 m² dont 80% d'activités artisanales et 20% d'activités tertiaires
 - 1 restaurant de 700 m²
 - 1 hôtel de 40 chambres
- Ratios utilisés :
 - 30 m² SDP par emploi pour l'activité tertiaire
 - 150 m² SDP par emploi pour l'activité artisanale
 - 0.5 E.H par emploi
 - Hôtels: 1,5 lits par chambre d'hôtel et 1 EH par lit
 - Restaurants : 1 place pour 2 m² SDP de restaurant et 1 EH pour 7 places
 - 30% d'ECPP (Eaux Claires Parasites Permanentes) à terme (Vieillessement du réseau et infiltrations)
- Projet pour environ 420 EH (Équivalent Habitant) supplémentaires, effluents traités par la station d'épuration de Cugnaux

1.2.3 - Cadre de référence réglementaire de la Commune

■ Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo (le Muretain Agglo)

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de SEYSSSES fait partie de la Communauté de l'Agglomération du Muretain (Le Muretain Agglo)

Le 1er janvier 2004, la communauté de communes du Muretain est transformée en communauté d'agglomération. Le 1er janvier 2014, Le Fauga et Fonsorbes intègrent la communauté d'agglomération du Muretain.



Source : Carte Wikipédia / Localisation du Muretain Agglo dans le département de la Haute-

Le 1er janvier 2017, les communes des communautés de communes d'Axe Sud et des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle fusionnent avec la communauté d'agglomération du Muretain pour créer la communauté d'agglomération du Muretain (Le Muretain Agglo).

Cette intercommunalité regroupe 26 communes.

Une communauté d'agglomération a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Les adhésions successives de la commune à différentes communautés de communes, d'agglomération impliquent une remise à plat de ses données (logements, équipements, activités économiques commerciales, artisanales et industrielles, agriculture, ...) et une analyse en rapport au nouveau bassin de vie redéfinissant l'espace de solidarité entre les communes.

■ Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)

La Communauté de l'Agglomération du Muretain (Le Muretain Agglo) adhère au Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)

- Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une 1 révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.



Source plan SMEAT / Périmètre de la Grande Agglomération Toulousaine

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un grand territoire, dans le respect des principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces naturels et des paysages et les besoins en matière de mobilités

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

- La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le SCoT est un cadre de référence réglementaire pour différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme (PLU communaux ou intercommunaux, cartes communales), d'habitat (Programmes Locaux de l'Habitat), de mobilités (Plans de Mobilité), d'aménagement commercial et d'environnement (Plans Climat Air Énergie Territoriaux).

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification élaborés à l'échelle régionale (SRADDET - Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Équilibré des Territoires), à l'échelle de bassins versants (SDAGE et SAGE – Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux), permettant aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer, juridiquement, qu'à lui.

Plan d'Aménagement Durable et de Développement (PADD)

Le PADD explicite pour chacun de ces principes les enjeux sur le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine structurés autour d'hypothèses d'accueil et les déclinent en trois points forts :

- **Maîtriser l'urbanisation** → faire fructifier le capital naturel et agricole, bien commun du territoire
- **Polariser le développement** → promouvoir un modèle urbain polycentrique et hiérarchisé, et traduire spatialement le modèle de développement économique
- **Relier les territoires et les hommes.**

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le DOO détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines ».

Ce document traduit le PADD du SCoT GAT.

■ MAÎTRISER L'URBANISATION

- Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques
- Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération toulousaine
- Préserver les ressources
- Préserver et améliorer la santé publique

■ POLARISER LE DÉVELOPPEMENT

- Les territoires d'accueil du développement
- L'accueil des habitants
- L'accueil de l'activité économique
- L'implantation des activités commerciales
- L'implantation des équipements

■ RELIER LES TERRITOIRES

- Pour un système de déplacement durable : privilégier densité et mixité urbaines aux abords des lignes de TC

■ PILOTER LE PROJET

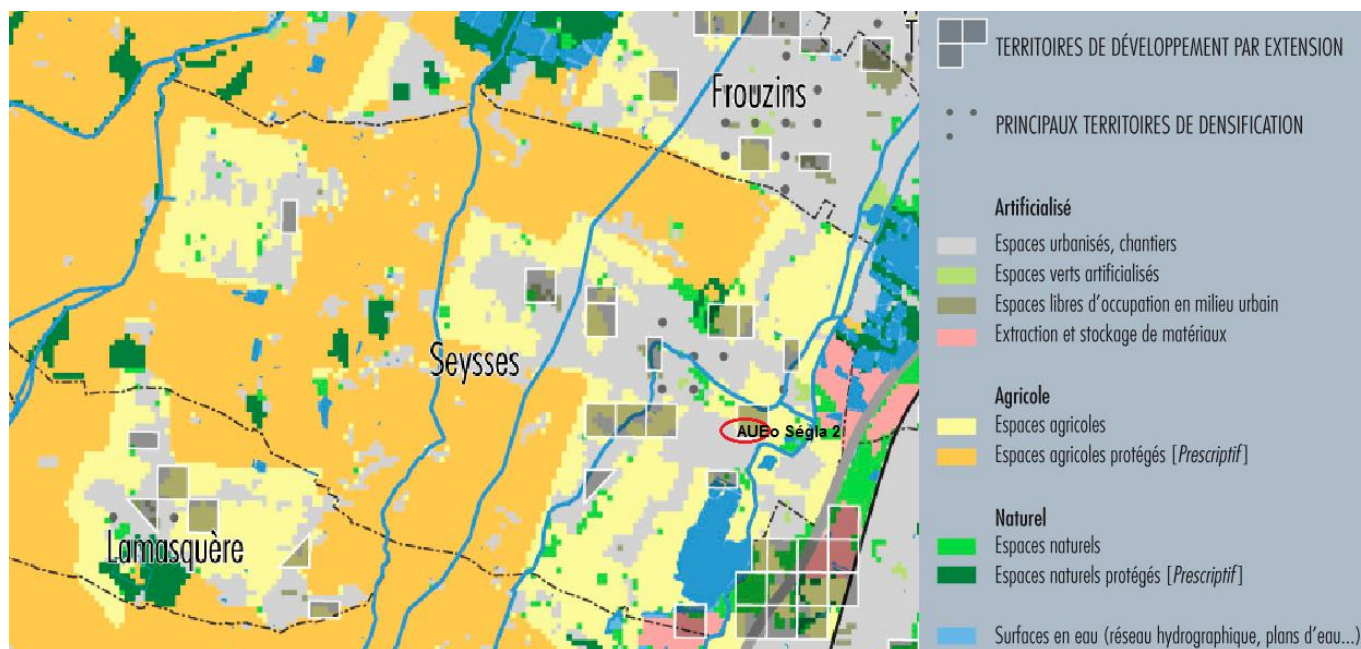
- Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT

Pour une gouvernance à grande échelle

Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

■ Objectifs ciblés du SCoT GAT pour la Commune SEYSSES :

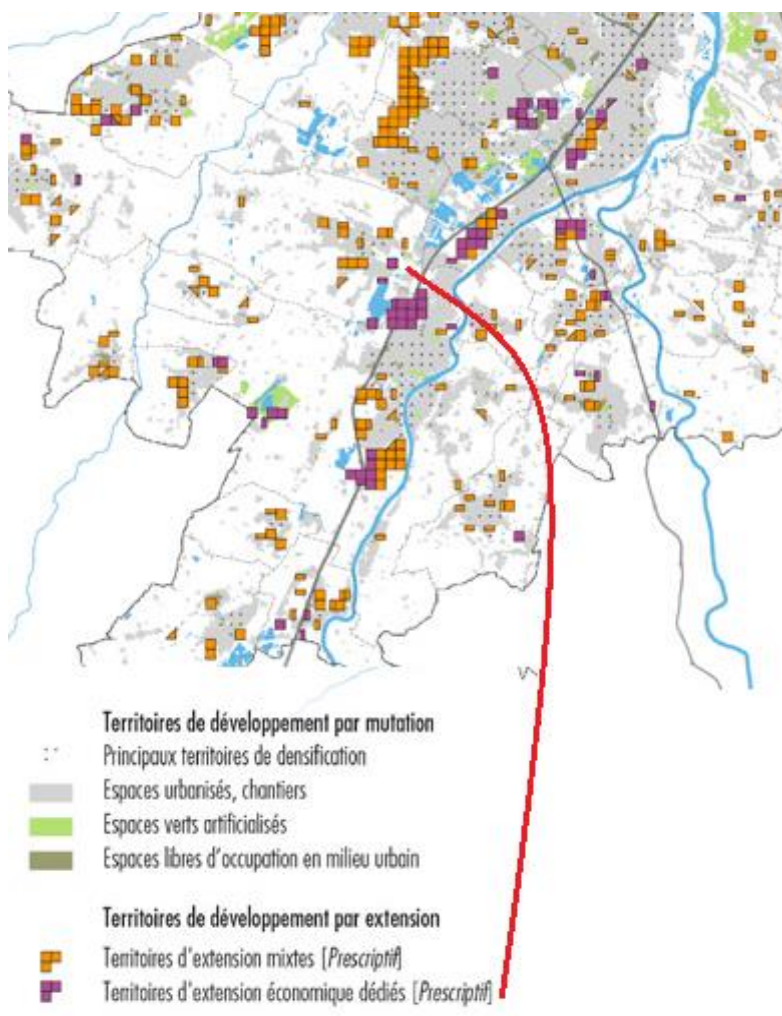
→ Cohérence environnementale et urbaine



→ Document d'Orientations et d'Objectifs

Développement de l'urbanisation de la zone AUÉco Séglà 2.

La zone est identifiée comme zone d'activités et bénéficie d'un «pixel»

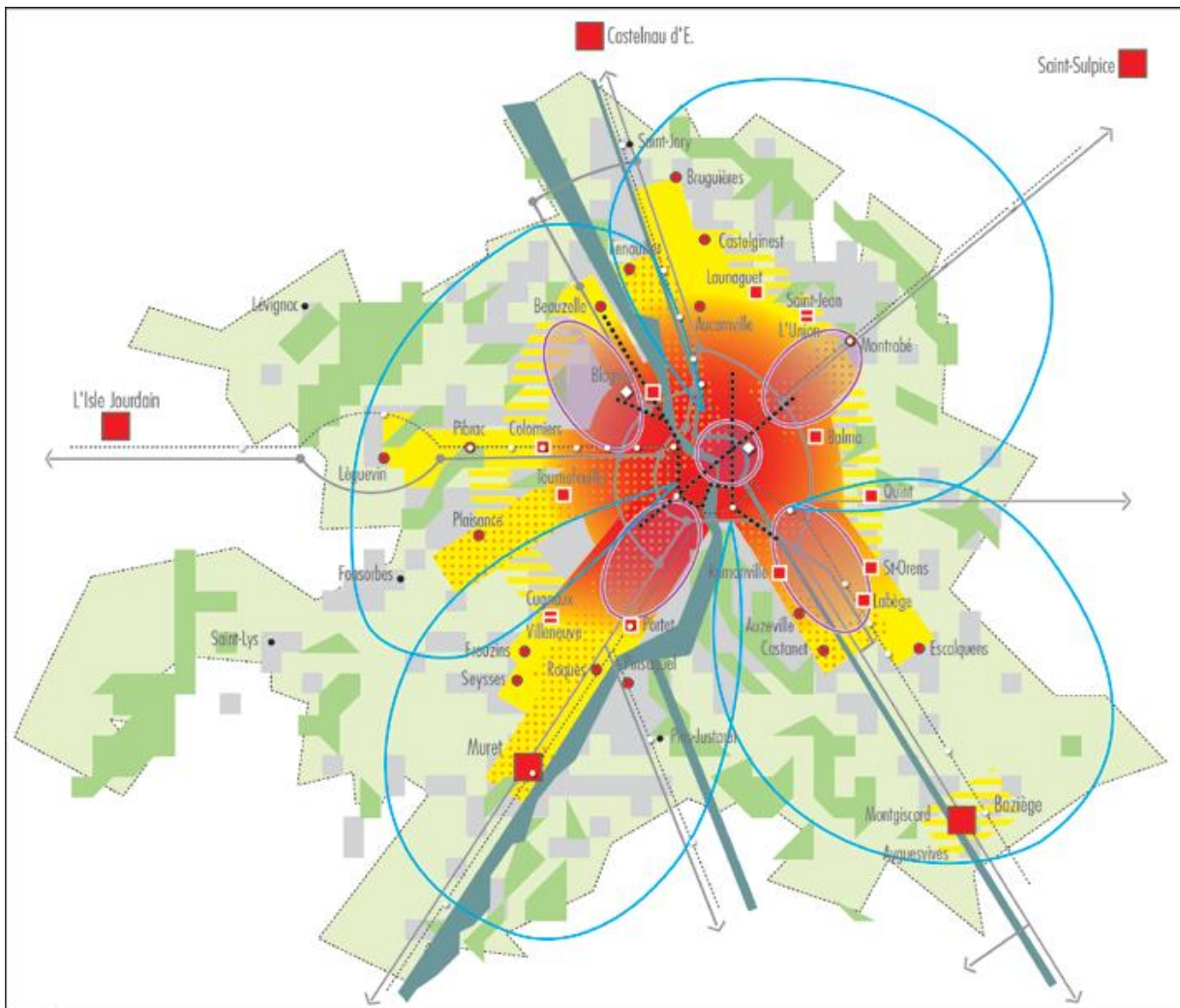


Source SCot GAT

→ Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Organiser la complémentarité territoriale de l'économie

La ville de SEYSSES est définie comme Ville dense



Polariser

Promouvoir un modèle urbain polycentrique hiérarchisé et phasé

Dans la Ville intense, valoriser les sites métropolitains et accueillir la croissance



Fortifier le rôle moteur du cœur d'agglomération, inscrire les grands sites métropolitains dans une dynamique urbaine renforcée au sein des portes métropolitaines



Favoriser l'accueil de l'emploi et des habitants dans la ville intense :

- favoriser les centres urbains
- développer les pôles secondaires



Soutenir un renouvellement urbain dense en quartiers mixtes



Organiser des territoires d'équilibre par grands quadrants



Accompagner les territoires d'extension par une maîtrise publique

Dans les territoires de développement mesuré, s'appuyer sur une structuration en bassins de proximité



Conforter ou faire émerger des centralités sectorielles en relation avec le cœur d'agglomération, disposant d'un bon niveau d'activité économique et de service à la population

- Assurer, au sein des pôles de service, un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens des habitants

Espaces urbanisés

Sites naturels majeurs

Voies principales

Cours d'eau principaux

Espaces naturels

Métro, tram | train, gares

Aéroports, gare TGV

1.3

– Diagnostic de la Commune

1.3.1 – Population

La population de la Commune est en augmentation constante depuis 1968.

La population est de 9322 habitants en 2018 (INSEE). Aujourd'hui, elle est estimée à 9443 habitants.

1.3.2 – Activité économique

Sur le territoire communal

Établissements exerçant dans les domaines du commerce, des transports et des services. en surreprésentation

Emplois publics (2016) 681 répartis entre ces différents établissements (source CLAP 2016).

Activités marchandes (hors agriculture) : 300 établissements liés aux services ou à la construction

Nombreux artisans disséminés

1.3.3 – Habitat /Emploi

L'indicateur de concentration d'emploi permet de mesurer l'équilibre entre population active et nombre d'emplois sur un secteur géographique donné.

À l'échelle communale, comme à l'échelle intercommunale, cet indicateur montre très clairement un déséquilibre entre la population active recensée et le nombre d'emplois présents sur la zone. Ce déséquilibre met en lumière le fait que Seysses et la majorité des communes du Muretain Agglo ne peuvent être considérées comme des pôles d'emplois.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	2 983	100	3 074	100	3 662	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	598	20,0	592	19,3	585	16,0
dans une commune autre que la commune de résidence	2 385	80,0	2 482	80,7	3 077	84,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

EMP T5 - Emploi et activité

	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	1 879	2 020
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 479	3 053
Indicateur de concentration d'emploi	54,0	66,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,1	51,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

1.3.4 – Zones d'activités

Analyse des capacités foncières à vocation d'activités en extension et en intensification urbaine, au regard du PLU approuvé en 2020

- **Zone UÉco «La Piche-Ségla »**
 - Localisation
 - Entrée de ville, RD 12 (route de Muret)
 - Superficie : 25 ha
 - Urbanisation
 - Un terrain encore non bâti d'environ 5 000 m² mais projet à l'étude
 - peu de possibilités de redivision parcellaires (environ 3 000 m²)
 - Activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux
 - Grand nombre d'activités et de services dont un centre commercial important
 - Implantations économiques étant relativement récentes
 - Zone d'activités sans problématique d'obsolescence pouvant encourager à un renouvellement du tissu existant.
- **Zone AU Eco Ségla**
 - Localisation
 - Entrée de ville, le long de la RD12, route de Muret, au lieu-dit Ségla
 - En continuité directe avec la zone économique et commerciale UE eco.
 - Superficie : 9.7 ha
 - Urbanisation
 - Foncier libre de toute construction à l'approbation du PLU en 2020
 - Aucune de disponibilité foncière, en cours d'urbanisation.
- **3 zones AU0 Eco**
- **Secteur 1 au lieu-dit « La Piche »**
 - Localisation
 - En continuité directe avec la zone économique et commerciale UE Eco, complétant et confortant l'activité de cette zone.
 - Superficie : petit secteur
- **Secteur 2 au lieu-dit « Ségla » :**
 - Localisation
 - Entre le cours d'eau du « Binos » et le secteur pénitencier
 - Proximité du centre-ville,
 - Dans la continuité de la zone d'activités UEco « La Piche – Ségla »
 - Proximité de l'échangeur de l'autoroute A64.
 - Superficie : 9.7 ha
 - Urbanisation
 - En continuité directe avec la zone économique et commerciale UE Eco
- **Secteur 3 au lieu-dit « Sacareau »**
 - Localisation
 - Au Sud de la commune en continuité avec la zone économique de Muret

1.3.5 – Réseaux

■ **Voies de communication**

- *Route départementale D12 depuis*
 - Autoroute A 64 (sortie no 35)
 - Route nationale N117
- *Routes départementales D15 et D12 traversant la commune*
 - Nord-Sud (Toulouse/Seysses) et
 - Est-Ouest Fonsorbes/Muret).

■ **Déplacements et transports en commun**

- *Déplacement en autobus*
 - Transports en commun du réseau Tisséo :
 - Ligne 58 (Toulouse station métro Basso Cambo / Seysses / Muret)
 - Ligne bien cadencée (15 allers + 15 retours) y compris le samedi
 - Cadencement renforcé aux heures de pointe
 - Ligne reliant la Gare de Muret à Basso Cambo
 - Stations de « La Piche » et de la « Maison d'arrêt » à proximité immédiate du projet.
 - Ligne 315 (gare de Muret/Seysses/Saint-Lys)
 - Ligne bien cadencée (12 allers + 12 retours)
 - 1er trajet dès 5h50 du matin
 - Relie Muret à Seysses, Fonsorbes et Saint Lys
 - Station de « La Piche » à moins de 300 m du projet
 - Trajet Gare de Muret – La Piche s'effectue en 6 minutes.
 -
 - *Déplacement en train*
 - Trains TER Occitanie et la ligne D en gare de Muret
 - *Liaisons douces*
 - *REV (Réseau Express Vélo)*
 - Réseau cyclable structurant du « Projet Mobilité » valant « Plan de Déplacements Urbains 2020-2025-2030 » de la Grande Agglomération Toulousaine.
 - Schéma approuvé par Tisséo collectivités le 11 décembre 2019
 - 13 itinéraires cyclables
 - Itinéraires 5 et 7 du « REV » à proximité immédiate de l'opération « Ségla 2 »
 - *Réseau cyclable secondaire réalisé par le Muretain Agglo*
 - Itinéraire n°71 connecté au REV à hauteur du centre pénitentiaire de Muret → quartiers d'habitations de Roques en empruntant l'ancienne route de Seysses et le chemin de la Saudrune.
 - *Réseau cyclable à l'échelle du quartier*
 - Réseau piétons-cycles existant longe la RD15 et traverse la ZAE Ségla 1
 - Extensions futures du réseau cyclable sur la trame viaire de la ZAE Ségla 2 → le long des ruisseaux du Binos et de la Saudrune ainsi que le canal secondaire du réseau Saint-Martory représentant 370 km → desserte des zones économiques, des centralités sectorielles, des grands équipements d'agglomération et des pôles d'échanges multimodaux majeurs. continus et une qualité
 - Mise en place d'un dispositif de location de vélos en libre-service
- **Défense-incendie**
 - Défense-incendie assurée sur AUÉco Ségla 2
- **Assainissement collectif**
 - Assainissement collectif géré par la station d'épuration de Cugnaux
- **Ramassage des ordures ménagères et des déchets**
 - Tri et destination de la collecte des ordures ménagères et déchets ne sont pas abordés.

1.4 – Analyse de l'état initial de l'environnement

La méthodologie pour mener à bien de l'analyse de l'état initial est clairement décrite dans le document :

- Compétence de l'équipe d'étude
- Campagne d'inventaire et expertise de terrain
 - sur la période d'avril à décembre 2019,
 - à une période et dans des conditions favorables aux taxons ciblées.
- Analyse bibliographique, comprenant une consultation des bases de données naturalistes et des prises de contact avec des organismes compétents.

Cette présentation permet d'appréhender la complexité l'étude des milieux naturels et les impacts de l'homme sur l'environnement.

1.4.1 – Milieu physique

■ Réseau hydrographique

- Ruisseau de la Saudrune
- Ruisseau de Binos affluent du Ruisseau de la Saudrune

Le Ruisseau de la Saudrune et le Ruisseau de Binos encadrent la zone du Ségla 2.

Ne sont étudiés dans le dossier

- Eaux souterraines, nappe phréatique
- Aperçu climatologique
- Aperçu géologie
- Sols de la zone

1.4.2 – Périmètres réglementaires

- Aucun APPB n'est recensé au sein de l'aire d'étude. Le plus proche « Biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat » 1,6 km à l'Est du site.
- Le projet n'intersecte aucun site Natura 2000. Le plus proche est situé à 500 m au Nord-Est du site et correspond à la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (FR7312014).
- La ZSC la plus proche, « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR7301822) est localisée à 1,6 km à l'Est du site, au niveau de la Garonne.

1.4.3 – Périmètres d'inventaire

Le périmètre du site d'étude n'est contenu dans aucun périmètre d'inventaire ZNIEFF ou ZICO.

- Cinq ZNIEFF de type 1 sont recensées dans un périmètre de 5 km. Les plus proches, « Lac Lamartine » (730010246) et « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » (730003045), sont situées respectivement à 1,5 km au Nord-Est et à 1,6 km à l'Est du site.
- Deux ZNIEFF de type 2 sont recensées dans un périmètre de 5 km. La ZNIEFF « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et de Roques » (730010244) est située à 500 m à l'Est du site, et « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » (730010521) est située à 1,6 km à l'Est du site.
- La ZICO « Vallée de la Garonne : Palayre et environs » (00167) est située à 4,1 km au Nord-Est du site.

1.4.4 – Trame verte et bleue

À l'échelle de l'aire d'étude, le site présente peu d'intérêt écologique :

- Parcelle agricole exploitée de 10,1 ha, utilisée principalement par la faune pour son alimentation
- Haies et friches bordant la parcelle
- Ripisylve du ruisseau de la Saudrune favorables à l'accueil d'une biodiversité importante (oiseaux, insectes).
- Contribution du réseau de milieux boisés aux déplacements des animaux sur le site et formant alors des corridors de la trame verte locale (extrapolée)
- Concentration des corridors uniquement sur les contours de cette parcelle avec peu de continuité (vers l'Ouest et le Nord).
- Ruisseau de la Saudrune,
- Corridor de la trame bleue locale, utilisé pour le déplacement de ces animaux.

1.4.3 – Faune et flore

D'après la bibliographie, 284 espèces animales et 382 végétales sont recensées sur la Commune.

■ Flore

- 4 espèces protégées recensées sur commune, potentiellement présentes sur le site :
 - Fritillaire pintade
 - Iris à feuilles de graminées
 - Renoncule à feuilles d'Ophioglosse
 - Rosier de France.
 - Pulicaire commune.

■ Faune

- **Oiseaux**
 - Rapaces et ardéidés en nombre du fait de la présence de gravières, à proximité de la Garonne.
 - Oiseaux d'eau
 - Passereaux.
- **Reptiles**
 - 4 espèces recensées sur la commune
- **Amphibiens,**
 - 2 espèces recensées sur la commune.
- **Mammifères**
 - 10 espèces recensées dont 3 protégées.
- **Arthropodes**
 - 209 espèces inventoriées / 2 espèces patrimoniales et protégées

■ Habitats naturels – flore – zones humides

▪ Occupation du sol

- présence de 11 ensembles pouvant se définir comme habitats naturels et anthropiques → témoin d'une anthropisation importante
- surface de la zone projet principalement occupé par une culture.

→ **Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire identifié.**

Liste des habitats naturels et anthropiques présents

- Alignement de Platanes
- Bâtiment, jardin et voie de communication
- Cours d'eau
- Culture
- Fourré de bords de cours d'eau Fourré médio-européen
- Fourré médio-européen dégradé à faciès méditerranéen
- Friche en cours d'embroussaillage
- Friche
- Prairie de fauche
- Zone rudérale

■ Flore

■ Flore remarquable

Aucune espèce patrimoniale ou juridiquement protégée n'a été recensée sur le site.

■ Flore exotique envahissante

- **Identification de 3 espèces exotiques envahissantes :**

- L'Ailanthé (*Ailanthus altissima*)
- La Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*)
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Préconisations particulières :

- Éviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes dans le milieu naturel
- Éliminer les stations de l'Ailanthé avant les travaux.

■ **Zones humides**

→ **Aucune zone humide floristique n'a été recensée sur la zone d'étude.**

■ **Faune patrimoniale et habitats d'espèces**

- 123 espèces inventoriées entre avril et décembre 2019.

■ **Avifaune**

■ **63 espèces d'oiseaux présents → alimentation ou transit sur le site.**

- 54 espèces protégées
- 5 espèces inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux □ enjeu particulier
 - L'Aigle botté
 - L'Aigrette garzette
 - La Bondrée apivore
 - Le Héron pourpré
 - Le Milan noir.
- 6 espèces avec enjeu de conservation défavorable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de 2016
 - Le Chardonneret élégant (« Vulnérable »)
 - La Cisticole des joncs (« Vulnérable »)
 - Le Gobemouche noir (« Vulnérable »)
 - Le Pipit farlouse (« Vulnérable »)
 - Le Serin cini (« Vulnérable »)
 - Le Verdier d'Europe (« Vulnérable »).
- Enfin, 9 espèces sont considérées comme menacées sur la liste rouge régional de Midi-Pyrénées de 2015 :
 - Chevêche d'Athéna (« Vulnérable »)
 - Cisticole des joncs (« Vulnérable »)
 - Fauvette des jardins (« Vulnérable »)
 - Gobemouche noir (« En Danger Critique »)
 - Hirondelle de fenêtre (« Vulnérable »)
 - Hirondelle rustique (« En Danger »)
 - Mouette rieuse (« Vulnérable »)
 - Pigeon colombin (« Vulnérable »)
 - Pipit farlouse (« Vulnérable »).

■ **Utilisation des abords de la ZAE**

- Alimentation
- Migration
- Hivernage.

■ **Mammifères**

■ **Fréquentation du site par des espèces communes**

- Blaireau européen
- Lapin de garenne
- Renard roux.

▪ **Fréquentation de transit et chasse au niveau des haies de la ZAE → pas d'habitat**

- Chiroptères :
 - Pipistrelle commune
 - Pipistrelle du complexe Kuhl/Nathusius
 - Vespère de Savi.

(Platanes à l'Ouest occupés par de Choucas des tours, des Étourneaux sansonnet et des Pigeons colombin).

■ **Reptiles**

- **Aucune espèce observée sur le site.**
- **Haies bordant le site susceptibles d'accueillir plusieurs espèces communes.**

■ **Amphibiens**

- 4 espèces communes d'amphibiens observées dans les milieux aquatiques bordant le site, utilisant haies et ripisylve de la Saudrune pour le repos.
 - Le Crapaud épineux,
 - Le complexe des Grenouilles vertes
 - La Rainette méridionale
 - Le Triton palmé.

■ **Entomofaune**

- Cortège diversifié d'insectes communs
 - 22 espèces de papillons
 - 15 espèces d'orthoptères
- 6 espèces d'odonates.
- Parmi ces espèces remarquables, listés comme déterminants ZNIEFF
 - l'Amaryllis de Vallantin
 - le Grillon bordelais

→ Habitats non favorables à l'accueil d'autres espèces patrimoniales, notamment aux coléoptères saproxyliques.

Présence d'Écrevisse américaine, espèce exotiques envahissante, dans le ruisseau de la Saudrune.

■ **Habitats favorables à deux insectes patrimoniaux**

l'Amaryllis de Vallantin

Le Grillon bordelais.

L'Écrevisse américaine, une espèce exotique envahissante, dans le ruisseau de la Saudrune.

■ **Bio évaluation**

▪ **Bio évaluation des habitats naturels et de la flore**

Le périmètre d'étude est principalement composé de milieux anthropoïdes tels que des cultures ou des structures anthropiques. Toutefois, sont présents des milieux plus naturels (fourrés et cours d'eau) mais tout de même marqué par la présence de l'homme. Mis à part les fourrés, les alignements d'arbres et le périmètre d'étude est principalement composé de milieux anthropisés tels que des cultures ou des structures anthropiques. Toutefois, sont présents des milieux plus naturels (fourrés et cours d'eau) mais tout de même marqué par la présence de l'homme. Mis à part les fourrés, les alignements d'arbres et le cours d'eau, la zone d'étude est occupée par des habitats naturels de faible niveau d'enjeu de conservation.

Etat initial Milieux Naturels – Impacts et mesures Le Murétain Agglo

▪ **Bio évaluation de la faune patrimoniale**

Du fait de l'utilisation du site par des espèces patrimoniales, les habitats naturels constituant des habitats espèces présentent des enjeux de conservation. Les principaux enjeux concernent

- Les haies,
- La Saudrune et sa ripisylve,
- Les fossés
- La friche à l'Est de la zone-projet.

■ Synthèse des enjeux de conservation

Synthèse des impacts bruts du projet sur les milieux naturels

Habitats naturels

- Destruction d'habitats en phase chantier
- Altération d'habitats naturels aux abords du projet en phase chantier

Flore

- Destruction de la flore commune en phase chantier
- Altération de la flore aux abords du projet en phase chantier

Risque de propagation de plantes exotiques envahissantes

■ **Habitats d'espèces**

- Destruction d'habitats d'espèces concernant les mammifères communs en phase chantier et effet de la ZAE sur les mammifères en phase d'exploitation
- Effet des travaux et de l'exploitation de la ZAE du SEGLA sur le transit et la chasse des chiroptères
- Destruction des habitats d'espèces concernant les reptiles en phase chantier et effet en phase d'exploitation
- Destruction d'habitats favorables aux insectes communs
 - Direct Temporaire
- Destruction de zone d'alimentation de rapaces
 - (Bondrée apivore, Milan noir, ...) et autres espèces d'oiseaux
 - Destruction des habitats de reproduction d'espèces d'oiseaux sensibles :
 - Chardonneret élégant, Cisticole des joncs, Serin cini, Verdier d'Europe, ...
 - Altération des habitats de reproduction d'espèces d'oiseaux sensibles en phase chantier : Chardonneret élégant
 - Cisticole des joncs
 - Serin cini,
 - Verdier d'Europe, ...
- Destruction d'habitats d'oiseaux de milieux ouverts (reproduction, hivernage) :
 - Bruant proyer
 - Cochevis huppé
 - Pipit farlouse

Faune

- Perturbation des activités vitales en phase chantier

Fonctionnalités écologiques

- Coupure du cheminement pour la faune
- Destruction partielle des haies constituant un corridor écologique local
- *Les impacts jugés permanents sont des impacts irréversibles, y compris ceux causés par les travaux*
- *Les impacts jugés temporaires sont des impacts réversibles, y compris pendant la phase de travaux*

■ ÉTAT INITIAL DES MILIEUX NATURELS, IMPACTS ET MESURES

Le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques « Ségla » 2 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation ou non d'une étude d'impact. L'Autorité Environnementale a estimé que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Il a donc été **dispensé d'étude d'impact** (décision de dispense du 5 août 2020).

Pour élaborer la demande d'examen au cas par cas et faire un projet respectueux de l'environnement, le Muretain Agglo a fait réaliser une expertise « habitats, faune, flore et évaluation des incidences Natura 2000 » par le bureau d'études ETEN Environnement.

Cette analyse permet de connaître les incidences du projet sur l'environnement et propose des mesures compensatoires.

■ Synthèse de l'expertise

- Le projet n'induit pas d'effets négatifs significatifs sur les espèces patrimoniales.
- La mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction témoigne d'une réelle volonté d'intégration du projet dans son environnement par le Maître d'Ouvrage.
- Par une démarche volontaire, le Muretain Agglo proposera aux constructeurs d'aménager leurs lots afin de favoriser la biodiversité sur la ZAE « Ségla 2 ». Ainsi, le Maître d'Ouvrage proposera une charte environnementale dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) que les entrepreneurs s'engageront à respecter.
- La friche à l'Est du site accueille diverses espèces d'oiseaux inféodées aux milieux ouverts dont la Cisticole des joncs. Initialement, le projet devait s'étendre sur une aire d'accueil des gens du voyage et impacter partiellement cette friche Est. Toutefois, cette option a été abandonnée. Ainsi, l'extension de la ZAE « Ségla 2 » évitera complètement cette friche, qui sera par ailleurs utilisée par une centrale photovoltaïque. La gestion extensive de la végétation, proposée dans les mesures, devrait permettre de conserver un milieu accueillant pour la Cisticole des joncs.
- Le site d'étude est bordé au Sud par un fossé et par le ruisseau de la Saudrune. Au Nord, un autre fossé se jetant dans le ruisseau de Binos est présent. Le ruisseau de la Saudrune ainsi que sa ripisylve seront épargnés par le projet. Environ 100 m² sont toutefois impactés par le projet. À noter que dans la dernière version du projet, les limites parcellaires des lots au sud se trouvent à 6 m en recul du fossé afin d'éviter tout impact.
- Les haies bordant le site à l'Ouest et à l'Est seront en partie évitées. La haie à l'Ouest sera traversée sur environ 10 m par une voie d'accès mais sera maintenue en l'état sur 170 m (haie comprise dans l'aire d'étude). La haie Est sera préservée entièrement. Afin que les haies conservent un niveau qualitatif suffisant, un recul de 2 à 5 m par rapport aux infrastructures est nécessaire. Cette mesure permet d'éviter la destruction d'environ 410 m de haies sur les 420 m recensés.
- Dans le cadre de la conception du projet, le Maître d'Ouvrage a intégré plusieurs mesures de réduction (MR) pendant la phase chantier et la phase exploitation:
 - Phase chantier :
 - MR 1 : Plan d'intervention (travaux et chantier)
 - MR 2 : Programmation et phasage des travaux
 - MR 3 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes et gestion de l'Ailanthé glanduleux
 - MR 4 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation
 - MR 5 : Balisage des zones sensibles
 - MR 6 : Mise en place d'une barrière-amphibien
 - MR 7 : Adaptation des clôtures entre les lots afin de préserver les flux de la petite faune
 - MR 8 : Mesures en faveur des chiroptères
 - Phase exploitation :
 - MR 9 : Limitation de la vitesse des véhicules
 - MR 10 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (phase exploitation)
 - MR 11 : Installation de haies champêtres entre les ensembles de lots

- Chaque entreprise consultée justifiera de ses méthodes de travail au regard de la réduction des nuisances des travaux sur l'environnement. Le dossier de consultation des entreprises comportera des clauses relatives à la limitation des effets environnementaux.
- Le Maître d'Ouvrage s'engage à respecter les émissions sonores en phase de chantier comme préconisé dans les arrêtés précités.
- En cas de nécessité d'intervenir dans les périodes sensibles pour la faune, un écologue passera préalablement avant les travaux afin de vérifier la présence ou non d'espèces susceptibles d'être impactées.
- Parallèlement à la matérialisation de l'emprise des travaux, les zones sensibles identifiées dans l'emprise et aux abords du projet seront matérialisées visuellement par un balisage de type rubalise ou filet orange pouvant être accompagné d'un panneau de sensibilisation. Ils concernent :
 - Les milieux humides évités (fourrés de bord de ruisseaux)
 - Les haies préservées
 - La friche Est
- Afin de conserver les populations d'amphibiens sur l'emprise du projet, la mise en place d'une barrière-amphibiens autour des habitats favorables au repos et à la reproduction de ces espèces (ruisseau, fossés, ripisylve). Il sera aussi nécessaire de reboucher systématiquement les ornières produites par les engins du chantier.
- Mise en place d'une barrière autour du site : Cette mesure permettra d'éviter le déplacement des amphibiens sur le chantier. Le grillage devra être exclu car facilement franchissable par certaines espèces. Il est préconisé la mise en place de géotextile ou de bâche en guise de barrière. Le linéaire concerné est de 324 m².
- Afin de permettre à la petite faune de transiter à travers les lots de la ZAE (micromammifères, reptiles, amphibiens, insectes), le Maître d'Ouvrage s'engage à mettre en place une clôture perméable pour ces espèces. Cette barrière sera perméable en trois points :
 - Le type de clôture : Idéalement, la clôture sera un treillis soudé ou souple d'une hauteur maximale de 2 m
 - Le maillage : Le maillage sera régulier et aura pour dimension minimale 15 cm en hauteur et 10 cm de largeur
 - Les passages « petite faune » : Tous les 100 m au niveau des clôtures seront créés des passages pour la petite faune, ces passages auront les dimensions suivantes : (20 x 20 cm)
- Le site peut potentiellement accueillir des chauves-souris en transit et en chasse. Compte tenu de la sensibilité de certains taxons à la lumière, notamment les chiroptères, l'éclairage nocturne dans l'emprise du projet sera limité au maximum.
 - *Phase chantier :*
 - Aucun gîte n'est présent dans le secteur impacté par le projet, néanmoins, des espèces utilisent la zone comme site de nourrissage. Ainsi, plusieurs mesures seront mises en œuvre sur l'ensemble du tracé afin de limiter les nuisances sur ce taxon :
 - Dans la mesure du possible, le travail de nuit sera évité, afin de limiter les perturbations sur les chiroptères lors de leur activité de chasse
 - Si le travail de nuit est indispensable, l'éclairage sera focalisé sur la zone du chantier et non sur les alentours afin de réduire l'effet « barrière ». L'installation provisoire d'écrans anti-bruit et/ou anti-lumière est également envisageable
 - Les infrastructures de chantiers provisoires (zone de dépôt, piste de chantier) seront également mises en place à l'écart des haies
 - *Phase d'exploitation :*
 - Les bâtiments feront l'objet d'une extinction nocturne des éclairages. Des détecteurs de mouvement pourront être installés afin que les personnes utilisant le site soient éclairées. D'une manière générale, les futurs aménagements lumineux seront orientés vers le sol :
 - Un éclairage LED sera installé
 - Les éclairages ne formeront pas de halos
 - Les éclairages seront orientés vers le bas

- La collision avec des véhicules est l'une des premières causes de mortalité chez de nombreuses espèces animales, notamment les espèces anthropophiles. Ces accidents surviennent entre 45 et 130 km/h. La vitesse des véhicules au sein de l'extension de la ZAE de SEGLA sera limitée à 30 km/h. Cette mesure permettra de réduire les risques de collisions et donc d'abaisser le risque de mortalité accrue par la fréquentation du site. Elle est donc bénéfique à la microfaune : Hérisson d'Europe, Chiroptères, autres micromammifères, Lézard des murailles et l'avifaune également.
- Des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes sont à envisager en phase exploitation pour enrayer leur développement. Pour cette mesure, un partenariat avec l'association « Arbres et Paysages d'Autan » est envisagé dans le cadre du programme « Plant'arbre ». Celui-ci est en partie financé par le Conseil Régional d'Occitanie. L'association proposera un accompagnement technique et financier. Ainsi, elle élaborera le projet et fournira les plants ainsi que le matériel nécessaire à la bonne prise des haies (Bois Raméal Fragmenté). Les plants fournis seront d'essences végétales locales certifiées et auront un an. Ces plants pourront être remplacés s'ils meurent la première année. La plantation sera effectuée par une entreprise spécialisée choisie par le Maître d'Ouvrage. Celle-ci devra justifier son expérience et ses méthodes de travail. La plantation pourra être réalisée par des enfants dans le cadre d'une collaboration avec des écoles du secteur. Le Maître d'Ouvrage souhaite que les différents lots soient séparés par des haies champêtres. Afin de préserver les structures des haies tout en évitant qu'elles ne s'étendent, il est prévu de mettre en place une taille tardive (octobre-novembre) des haies, en fonction des essences présentes. Cette mesure permettra aux reptiles de jouir pleinement des lisières de haies pendant leur période d'activité. Les haies servent également de perchoir à la Cisticole des joncs, il est important de les laisser se développer un minimum. Cette taille sera mise en place tous les 2 ans seulement.

Récapitulatif des enjeux environnementaux

La Zone AUÉco Ségla 2 est dépourvue de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages.

Les enjeux environnementaux sont faibles.

Zones d'inventaire et/ou de protection les plus proches :

- À 500 du site Natura 2000 « Vallée de la Garonne à Moissac (Directive Oiseaux)
- À 500 de la ZNIEFF de type 2 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et Roques »
- À 600 du périmètre du plan National d'action de la Maculinea.
- Corridor de la Saudrune identifié par le SCoT

1.5 – MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÉGLEMENT

Le projet défini nécessite la création d'une zone AUEco2 pour laquelle il convient de créer un règlement écrit spécifique en cohérence avec les Orientations d' Aménagement et de Programmation.

Zone à urbaniser AUEco2 ouverte à vocation économique

CARACTÈRE DE LA ZONE AU ECO2

SUPERFICIE : 9,7 HA

La zone AU Eco2 est située à l'Est du territoire communal et en continuité de la zone d'activités UEco « La Piche – Ségla ». Ce secteur est constitué d'un foncier libre de toute construction.

La zone AUEco2 est destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux.

Une partie de la zone AUEco2 le long de la Saudrune est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).

Cette zone ouverte à l'urbanisation, est urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opération respectant les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet défini nécessite la création d'une zone À L'Eco2 pour laquelle il convient de créer un règlement écrit spécifique en cohérence avec les Orientations d' Aménagement et de Programmation.

Règlement de la zone AUEco2 après modification

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R151-27 ET 28)

Destinations Sous destinations Autorisé Interdit

Habitation

Logement (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)

Interdit

Hébergement

(de type résidence étudiants maison de retraite, résidences, hôtelière à vocation sociale)

Interdit

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

(de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)

Autorisé

Restauration (de type restauration ouverte au public)

Autorisé

Commerce de gros (de type vente entre professionnels)

Autorisé

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

(de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)

Autorisé

Hébergement hôtelier et touristique

(de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)

Autorisé

Cinéma

(de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)

Interdit

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués

(Constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, pénitentiaires, URSSAF...)

Autorisé

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués

(Équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)

Autorisé

Établissements d'enseignement

(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques ...)

Autorisé

Établissements de santé et d'action sociale

(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé)

Interdit

Salles d'art et de spectacles (de type salle de concert, théâtre ...)

Interdit

Équipements sportifs

(Équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)

Interdit

Autres équipements recevant du public

(Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)

Autorisé

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

(Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)

Interdit

Exploitation forestière (de type maisons forestière, scieries...)

Interdit

Industrie

(Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)

Autorisé

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)

Autorisé

Centre de congrès et d'exposition

(Constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)

Interdit

Bureau

(Constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)

Autorisé

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les dispositions communes s'appliquent.

En outre s'appliquent :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.

3- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

Cette limitation ne concerne pas les éléments et édicules techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégrés au volume architectural.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques (existantes et futures).

Par rapport à la voie structurante :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres. [Voir commentaires sur OAP](#)
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les unités foncières bordées par une voie courbe ou avec un redan.

Par rapport aux voies secondaires :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. [Voir commentaires sur OAP](#)

- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques.

Ces dispositions sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation sur une limite séparative non bâtie est admise pour les constructions édifiées sur des unités foncières dont la *superficie est inférieure à 3 500 m² / OAP superficie inférieure à 2 500 m².*

Ces dispositions sont en *cohérence* avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

e. Implantation par rapport au ruisseau de la Saudrune

De part et d'autre de la Saudrune (continuité écologique) : toute construction et clôture devront être implantées à 6 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau de la Saudrune.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire

~~Les dispositions communes s'appliquent.~~

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement

~~Les dispositions communes s'appliquent.~~

b. Dispositions pour les continuités écologiques

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a. Espaces libres et abords des constructions

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre

Les parcelles ayant une surface strictement inférieure à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 20% minimum.

Les parcelles ayant une surface supérieure ou égale à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 30% minimum.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est perméable et végétalisé
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une *profondeur de 3 m (?)* à compter de sa surface

Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Cette prescription d'implantation de réseaux est fort coûteuse à réaliser et pour effectuer des réparations. Quel intérêt technique ?

4 - STATIONNEMENT

a. Stationnement des véhicules

Les dispositions communes s'appliquent. *Voir commentaires OAP*

b. Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVEES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

■ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

La zone AU0Eco est reclassée en **zone AUÉco2**. Sa superficie est de 9,7 ha.

Pièce graphique après modification

■ Dans la **PARTIE 1 – Dispositions générales relativement au règlement du PLU / 6.1** sont listées les zones du territoire.

Dans les zones urbanisées fermées, il n'est pas tenu compte de l'ouverture de la zone AUEco Séglas 2 → Zone AUEco correspond aux *trois secteurs* à vocation d'activités → *trois secteurs à vocation d'activités*

1.6 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

■ DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone d'activités, correspondant au projet défini par le Muretain Agglo et la commune de Seysses, la zone AU Eco2 est soumise à des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

■ Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification :

- 1 – TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC
- 2 – L'IMPLANTATION DU BÂTI
- 3 – TRAITEMENT DES LIMITES
- 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE
- 5 – LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

1. LE TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC

Le projet de la ZAE SEGLA II

La notion d'écologie doit entrer dans l'inscription du projet car l'étude des conditions d'existence et des comportements des êtres vivants en fonction de l'équilibre biologique et de la survie des espèces dans un site est une donnée de l'enquête publique et étudiée dans l'état initial des milieux naturels, les impacts et les mesures :

→ Un modèle de Zone d'Activités en termes de Paysage, d'Architecture, d'Environnement et d'écologie ».

Accès au parc d'activité

Le projet concerne l'aménagement de la ZAE SEGLA II, sur la commune de SEYSSSES (31).

Le projet s'inscrit dans le prolongement de la ZAE SEGLA I et se veut être un modèle de Zone d'Activités en termes de Paysage, d'Architecture et d'Environnement.

La surface du projet s'étend sur environ 9.7 hectares.

Différentes activités au sein de la zone

La nouvelle Zone Ségla II sera traversée d'Ouest en Est par une voie structurante se raccordant à la zone Ségla I et au Sud par deux rues existantes : la rue Pierre Georges Latécoère et la rue Danièle Casanova.

Les lots se répartiront autour de cette voirie et trois poches de stationnement viendront ponctuer l'axe principal.

À l'Est, la zone se termine en impasse tandis qu'à l'Ouest une réserve de foncier pourra permettre le prolongement de la voirie afin de desservir une future zone d'habitat.

Au Nord, la zone est bordée par une zone agricole. Elle est cernée par deux ruisseaux au Nord et au Sud : le Binos et la Saudrune.

Le projet prévoit la création d'environ 25 lots destinés à recevoir diverses activités.

Cette nouvelle zone Ségla II sera partitionnée en trois familles d'activités :

- Les activités calmes à l'Ouest, à proximité des futurs logements,
- Les activités nécessitant un flux de circulation en partie centrale,
- Les activités artisanales, logistiques et industrielles à l'Est.
- Les constructions futures ne viendront pas au contact de l'aire des gens du voyage mais en seront séparées par une zone verte dédiée à l'infiltration des eaux pluviales.

Une étude acoustique sera demandée aux constructeurs afin d'attester le respect de la prescription

Des solutions écologiques de prévention doivent être mises en œuvre pour réduire, éviter la prolifération des moustiques dans la zone verte dédiée à l'infiltration des eaux pluviales, située à proximité d'un secteur habité.

Le schéma d'aménagement ne fait pas apparaître le projet de piste cyclable le long des ruisseaux de la Saudrune et du Binos (p 4)

Parti architectural et urbanistique

L'idée générale de la zone est de donner la primeur à un espace public qualitatif sur le plan urbain et paysager. Les constructions devront donc rechercher la plus grande sobriété et la plus grande unité possibles.

Le Muretain Agglo prévoit des volumes cubiques. Les différenciations seront donc issues du choix du matériau de structure (métal, maçonnerie, bois...), de la dimension des bâtiments, de la quantité d'ouvertures en façade principale, de l'enseigne en premier plan sur le mur du local container, de l'enseigne en façade et du choix des propriétaires de clôturer ou non en transparence.

2. IMPLANTATION DU BÂTI

L'unité d'ensemble de la zone résultera de la rigueur des alignements et de la similitude géométrique des volumes cubiques. Les différenciations seront donc issues du choix du matériau de structure, (métal, maçonnerie, bois...), de la dimension des bâtiments, de la quantité d'ouvertures en façade principale, de l'enseigne en premier plan sur le mur du local container, de l'enseigne en façade et du choix des propriétaires de clôturer ou non en transparence.

Les règles d'implantation et alignement

☐ Sur l'emprise publique

La voie structurante

La voie structurante devra être bordée par des façades principales parallèles à son axe, et alignées sur un recul de 5 m depuis l'emprise publique. Il est obligatoire de traiter la bande de 5 m soit en espace vert de pleine terre soit avec une noue d'infiltration ou tranchée d'infiltration. Cet espace pourra comporter un cheminement piéton perméable. Cet espace pourra être planté d'arbustes ou de plantes basses. Les grands arbres seront interdits dans cet espace du fait de la proximité des arbres sur l'espace public.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour les terrains bordés par une voie courbe ou avec redans.

Les voies secondaires

Un recul de 5 m minimum sera imposé sur les voies secondaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons fonctionnelles.

❑ Sur limites séparatives

Les bâtiments seront, en règle générale, implantés à 5m minimum des limites séparatives. Sur certaines parcelles (notamment les plus petites), une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée.

L'implantation du bâti avec un recul de 5 m de l'emprise publique est contraire à l'aménagement des espaces de rencontres, d'espaces commerciaux urbains où les façades sont proches de l'espace public et constitue des lieux d'échanges. L'implantation sur l'espace public peut être avec redan pour rythmer les façades, accrocher la lumière pour animer les façades.

Les prescriptions renferment l'entreprise sur sa parcelle.

Cette proposition économise l'entretien du recul et le coût d'implantation de clôtures

Le recul de 5 m doit être réinvesti dans des espaces de plantations, en particulier, le long des secteurs habités ou futurs secteurs d'habitation ou participer de la densification des parcelles.

À titre d'exemple, les centres commerciaux créent des fac-similés de rue, de galerie.

La ZAE Séglà 2 ne doit pas devenir un lieu de passage ou de désenclavement pour les quartiers à proximité. La population doit se l'approprier.

Implantation des bâtiments sur une même parcelle.

Les espaces libres entre les différents bâtiments d'une même parcelle devront être conformes à la réglementation incendie, et donc permettre le passage des engins de secours. Les projets de construction devront être présentés aux services d'incendie et de secours avant tout dépôt de dossier de demande de permis de construire.

L'emprise au sol des constructions

Non réglementée

L'organisation de la parcelle

Les espaces de stockage et le stationnement poids-lourds

Les stockages en extérieur devront se situer à l'arrière des bâtiments. Si leur emprise est plus large que le bâtiment, c'est à dire si ces stockages sont visibles depuis la voie structurante, un écran pare-vue devra compléter le masque formé par le bâtiment. La nature de cet écran pare-vue n'est pas imposée, elle peut être de différentes sortes : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif soumis à validation.

Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.

Cette prescription devrait prendre en compte clairement le stationnement des poids-lourds.

Le local cycle

La municipalité entendant développer l'usage du vélo, cette zone est équipée de voies vertes desservant les parcelles. Chaque parcelle devra proposer un abri couvert à ses usagers à vélo, dimensionné selon les besoins. Des dispositifs devront permettre la sécurisation des vélos : arceaux, supports, racks, etc...

3. TRAITEMENT DES LIMITES

Chaque parcelle fera l'objet d'un pré-verdissement.

Il s'agit de planter la végétation en amont de chaque projet afin que les acquéreurs puissent bénéficier rapidement d'un cadre de vie agréable où la végétation a eu le temps de croître et de s'enraciner. Le pré-verdissement sera pris en charge par le Muretain Agglo et permettra une

harmonie dans les plantations. L'entretien des espaces verts sera ensuite à la charge des constructeurs.

Dans un souci environnemental et écologique, le Muretain Agglo a étroitement collaboré avec l'Association Arbres et Paysages d'Autan. Ce travail a permis d'établir une palette végétale locale en parfaite adéquation avec les différentes problématiques du lieu (sol, climat, faune et flore déjà en

Haie basse

Des haies basses (1 à 1,5 m de haut et de large) seront plantées dans la parcelle au niveau de la limite de l'emprise publique ainsi qu'au niveau des limites séparatives. Elles seront prises en charge par le Muretain Agglo. L'implantation de ces haies a été déterminée sur le plan d'implantation.

Les haies ne devront en aucun cas être réduites au profit du projet et devront être renouvelées à l'identique par le constructeur si certaines essences disparaissent.

Clôture optionnelle

Une clôture en maille rigide peut être installée sur la limite d'emprise publique. Elle viendra doubler la haie végétale basse. La hauteur de la clôture sera de 1,8 m et la couleur sera 'gris anthracite' RAL 7016.

Une clôture perméable devra être mise en place afin de laisser passer la petite faune (voir 'La biodiversité').

Les constructions : local OM

L'enclos OM sera à la charge du constructeur et constitué à minima de deux mur en L, avec une façade de 5 ml sur rue. L'implantation sera définie par un point d'angle sur voie et allée d'entrée dans la parcelle. La profondeur sera déterminée en fonction des besoins spécifiques. Ce mur écran étant ouvert sur l'espace public pour permettre le ramassage des containers, les propriétaires sont libres de fermer ou non cette aire à l'intérieur de la parcelle. Une ouverture d'1,5 m de large sera nécessaire sur le retour côté entrée pour la collecte des ordures ménagères depuis la voie publique. Pour cet écran, la maçonnerie sera constituée de blocs de béton creux teintés dans la masse et calibrés ainsi que d'un chaperon assorti tous étant destinés à rester apparents sans enduit. La teinte sera gris naturel. La hauteur sera de 1,94 m, soit 9 rangs de blocs et un chaperon. L'arase sera couronnée par un chaperon du même matériau formant goutte d'eau côté rue. Le sol sera en dur, béton ou enrobé facilement nettoyable.

Il n'est pas précisé si le local OM (Ordures Ménagères) est une aire de présentation des poubelles ou une aire de présentation et de stockage. S'ils doivent avoir les deux fonctions, il doit être envisagé des règles d'usage dans le Cahier des charges.

Aucune prescription n'est décrite pour le tri des déchets autres que les OM, papier, déchets spécifiques aux activités.

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante.

Les boîtes aux lettres

Le portail d'entrée

Dans la mesure où le constructeur souhaite installer un portail d'entrée sur la limite de l'emprise publique, il devra respecter un recul au minimum de 2,7 m depuis l'emprise publique. Ce portail sera arasé à la hauteur du mur écran soit 1,94 m de haut. Seul le mur du local OM pourra être supérieur à 1,80 m de hauteur.

Les limites des franges urbaines

Haie champêtre

En fond de lot de chaque parcelle, une haie champêtre (prise en charge par le Muretain Agglo) de 3 m de large minimum sera plantée avec des essences locales et variées. Elle a pour but de renforcer la biodiversité et d'intégrer la ZAE d'un point de vue paysager dans le milieu prairial dans lequel elle s'implante. Les haies ne devront en aucun cas être réduites au profit du projet et devront être renouvelées à l'identique par le constructeur si certaines essences disparaissent.

Les limites séparatives entre les lots

Haie basse

Des haies délimitant les limites de propriété entre les lots reprendront les caractéristiques des haies en front de voie. Elles seront à la charge du Muretain Agglo (se référer au plan d'implantation pour les situer dans chaque parcelle).

Clôture

Si le propriétaire a besoin de se clôturer sur l'emprise publique ces clôtures seront en panneaux de grillage rigide de couleur 'gris anthracite' RAL 7016.

Si le propriétaire a besoin de se clôturer sur les limites séparatives, ces clôtures seront en maille rigide ou en maille souple de couleur 'gris anthracite' RAL 7016.

La hauteur maximale de ces deux types de clôtures est 1.8 m.

Une clôture perméable devra être mise en place afin de laisser passer la petite faune (voir 'La biodiversité »)

4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE

Le coefficient de pleine-terre

Chaque parcelle devra atteindre un coefficient de pleine terre. Il correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire lorsque la terre végétale est en lien direct avec les strates du sol naturel.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface

Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Les lots privés devront assurer le stockage sur leur parcelle de la pluie de retour 30 ans sans aucun débit de fuite vers le domaine public. Les eaux pluviales des lots devront donc être intégralement infiltrées à la parcelle du lot concerné.

Pour plus de renseignements, se référer au Dossier Loi sur l'Eau.

Deux dispositifs peuvent être mis en place :

- Une noue d'infiltration sera privilégiée
- Une tranchée infiltrante sera possible en cas d'impossibilité du fait des dimensions de la noue.

Une notice hydraulique devra être fournie pour validation du dispositif choisi.

Le coefficient de pleine terre est variable au sein de la zone d'activités :

- les parcelles ayant une surface strictement inférieure à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 20% minimum
- les parcelles ayant une surface supérieure ou égale à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 30% minimum

Le futur acquéreur doit démontrer que son projet respecte le coefficient de pleine terre exigé. Il devra fournir l'attestation de calcul du coefficient de pleine terre ainsi qu'un plan de masse du projet représentant les surfaces de pleine terre. Les espaces résiduels de chaque parcelle devront être traités comme des espaces verts.

La rétention d'eau à la parcelle

Les lots privés devront assurer le stockage sur leur parcelle de la pluie de retour 30 ans : sans aucun débit de fuite vers le domaine public. Les eaux pluviales des lots devront donc être intégralement infiltrées à la parcelle du lot concerné.

Pour plus de renseignements, se référer au Dossier Loi sur l'Eau.

Deux dispositifs peuvent être mis en place :

- Une noue d'infiltration sera privilégiée
- Une tranchée infiltrante sera possible en cas d'impossibilité du fait des dimensions de la noue.

Une notice hydraulique devra être fournie pour validation du dispositif choisi.

Un système de noue linéaire

Les noues sont des ouvrages d'assainissement pluvial aérien permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement. Les noues sur la zone d'activités fonctionneront de manière autonome : la collecte des eaux se fera par ruissellement direct et l'évacuation par infiltration dans le sol du lot.

Une noue linéaire devra être mise en place :

- sur le côté de la parcelle où l'implantation est interdite
- ou le long de l'emprise publique
- ou dans un délaissé selon la morphologie de la parcelle.

La noue pourra être plantée, engazonnée, arborée. Les dimensions varieront selon la rétention d'eau à prendre en compte. Un des côtés de la noue devra, dans sa longueur, avoir une pente minimale de 1/6. L'autre côté de la noue pourra être en pente douce aussi, taluté ou enroché. La profondeur maximale de l'ouvrage sera d'un mètre au-dessus des hautes eaux de la nappe.

Dans un principe de ruissellement naturel de l'eau, la noue se trouve logiquement au point bas de chaque parcelle. De ce fait l'implantation privilégiée de la noue se situe au point altimétrique le plus bas de chaque terrain. Une tranchée est un ouvrage superficiel, linéaire, utilisé pour collecter les eaux pluviales des voiries et des toitures. Elles sont remplies de matériaux poreux (massifs de graviers ou de galets, matériaux préfabriqués...) caractérisés par leur degré de vide et leur résistance à la compression.

Elles seront recouvertes de terre végétale.

UN SYSTÈME DE TRANCHÉE DRAINANTE OU CASIER ALVÉOLAIRE

Une tranchée est un ouvrage superficiel, linéaire, utilisé pour collecter les eaux pluviales des voiries et des toitures. Elles sont remplies de matériaux poreux (massifs de graviers ou de galets, matériaux préfabriqués...) caractérisés par leur degré de vide et leur résistance à la compression. Elles seront recouvertes de terre végétale.

Des solutions écologiques de prévention doivent être mises en œuvre pour réduire, éviter la prolifération des moustiques dans les noues, les tranchées d'infiltration.

Des systèmes de récupération peuvent éviter de stocker, en grande quantité (forts orages prévues dans le changement climatique), les eaux de pluie dans les noues et tranchées et économiser l'eau.

Les aires de stationnements

Dans un souci écologique paysager et environnemental, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tandis que l'urbanisation et le développement des voiries engendre une forte imperméabilisation des sols, l'utilisation de revêtements perméables permet de limiter le ruissellement et favorise une absorption de l'eau directement dans le sol. L'utilisation de revêtements perméables limite le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations. Les risques d'inondations sont ainsi limités et l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique est régulière.

De plus, la plantation de végétation et la non utilisation de matières imperméables sombres tel que l'enrobé noir par exemple réduit la réverbération et permet de lutter contre les îlots de chaleur.

Un soin particulier doit être apporté à l'accessibilité aux aires de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. Les choix proposés devront être décrits Certains aménagements perméables ont des difficultés à répondre à ces besoins spécifiques.

LES REVÊTEMENTS

Les surfaces accueillant du stationnement de véhicules légers et poids-lourds seront perméables. Le revêtement recommandé sera le mélange terre-pierre. Les stationnements seront délimités par des bordures arasées.

VÉGÉTALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT Les aires de stationnement seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet.

Les arbres en cépée seront autorisés dans le cas de plantation en bosquet.

Un soin particulier devra être apporté à l'accessibilité aux aires de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. Certains aménagements perméables ont des difficultés à répondre à ces besoins spécifiques.

La biodiversité

Un des enjeux de l'aménagement végétal de la zone SEGLA II est de favoriser la biodiversité et d'intégrer au mieux la zone dans son environnement.

Le choix d'arbres et arbustes de pays permet de s'assurer de la mise en place d'aménagements rustiques (moins « gourmands » en eau, moins sensibles aux maladies, nécessitant moins d'entretien...), capables de faire face aux aléas climatiques.

La végétation recommandée pour les plantations des espaces paysagers au sein des parcelles sont les essences végétales locales suivantes :

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	<i>Cornus sanguina</i>	Cornouiller sanguin
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun alaterne	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Festuca glauca</i>	Festuche bleue	<i>Carex grayi</i>	Laîche de Gray
<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars	<i>Euphorbia 'Copton Ash'</i>	Euphorbe 'Copton Ash'
<i>Cistus x purpureus</i>	Ciste pourpre		

Limiter les espèces végétales invasives

<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé	<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique		

Trois espèces exotiques envahissantes ont été identifiées sur la ZAE :

- L'Ailanthé (*Ailanthus altissima*),
- La Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*)
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

Parmi ces trois espèces, l'Ailanthé fait partie de la liste des espèces végétales préoccupantes pour l'Union Européenne. Dans ce sens, les interdictions et obligations qui en découlent sont listés dans le règlement (UE) n°1143/2014.

Ainsi, conformément à l'article 7 du règlement, les espèces concernées ne pourront pas, de façon intentionnelle, être introduites, élevées ou cultivées, reproduites, conservées, utilisées, ou mises sur le marché.

Des préconisations particulières devront être prises afin d'éviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes dans le milieu naturel. Dans le cas de l'Ailanthé, il sera préconisé d'éliminer la station avant les travaux.

En phase exploitation, il est probable que des espèces exotiques envahissantes se développent malgré les précautions prises en phase chantier. En effet, ces espèces pionnières ont un fort pouvoir de propagation et colonisent rapidement les sols remaniés par les travaux.

Des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes sont à envisager en phase exploitation pour enrayer leur développement.

Pour cela, un arrachage systématique des pieds hors période de fructification constitue la méthode la plus efficace, sachant que de telles opérations d'arrachage ne sont réellement efficaces que si elles concernent la totalité des plants et si le système racinaire est également extrait du sol, quel que soit le stade de maturité du pied.

Attention, aucune intervention ne devra être réalisée en période de fructification, car elle entraînerait à l'inverse une intensification de la reproduction de l'espèce par dissémination des baies sur le site. Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devront être exportées vers des plateformes de traitement spécialisées.

FAVORISER LA RICHESSE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Gestion des espaces verts

Différentes modalités de gestion de la végétation sont préconisées :

- Les parcelles disposant d'une surface enherbée ne feront pas l'objet d'une revégétalisation. Une végétation naturelle et autochtone herbacée se développera donc sur ces surfaces

- Les espèces exotiques envahissantes feront l'objet d'une gestion spécifique (VI. 2. 2. 2.

MR 10 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (phase exploitation)).

- Les parcelles ne seront pas arrosées et ne recevront aucun traitement phytosanitaire.

- Un fauchage tardif annuel sera appliqué.

Il aura lieu en octobre ou en novembre. Des panneaux explicatifs sur ce type d'entretien seront installés.

- Pour les haies, une taille tardive (octobre/novembre) des haies sera appliquée. Cette taille sera mise en place tous les 2 ans seulement. Ceci permettra la recolonisation des milieux et favorisera la biodiversité.

- *La taille des haies sera revalorisée sous forme de BRF (Bois Raméal Fragmenté) Le BRF participe à reconstruire durablement l'écosystème du sol par son rôle nutritif, irrigateur, structurant du sol et thermorégulateur. Le produit de la taille des haies n'est plus un déchet à gérer.*

Aménagement pour la petite faune

Des passages doivent être aménagés dans les clôtures afin de permettre à la petite faune de circuler aisément dans l'ensemble de la ZAE ; une des deux solutions proposées devra être mise en place :

- Des fenêtres de 20x20cm seront aménagés tous les 100m minimum afin de laisser passer la petite faune.

- Un espace en pied de clôture devra être laissé libre

La mise en place de nichoirs à oiseaux, à chauvesouris, des hibernacula, des hôtels à insectes, etc... est imposée à raison au minimum d'un nichoir pour 1400m² du superficie de terrain. En plus des haies et des mesures de gestion de la végétation, ceci contribuera à reconstituer des habitats propices à la faune.

L'ensemble des équipements seront en matériaux bio sources Les nichoirs devront être adaptés aux espèces du site susceptibles d'y trouver refuge. Chaque espèce d'oiseau a des exigences particulières en termes de nid.

Bosquet mutualisé interlot

Des bosquets, mutualisés entre différents lots mitoyens, sont imposés en limite de lot afin de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlots de chaleur dus aux constructions et à l'imperméabilisation des sols. (Voir 'Les limites des franges urbaines' pour avoir le détail des plantations)

VÉGÉTALISER LES PIEDS DE FAÇADE

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade afin de renforcer la qualité paysagère de chaque parcelle.

La végétalisation participe de l'infiltration ou de l'évaporation de l'eau. Les pieds maçonnés de façade sous forme de trottoir sont propices à développer des remontées d'humidité dans les parois en fonction des matériaux utilisés et de leur mise en œuvre. L'eau s'infiltré toujours par gravitation mais son évaporation est fonction du matériau superficiel du sol ce qui parfois l'oblige à remonter le long des parois.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade afin de renforcer :

- *la qualité paysagère de chaque parcelle*
- *la gestion de l'eau d'infiltration / évaporation et la protection des constructions.*

5 - QUALITE ARCHITECTURALE

Les matériaux Les parois des bâtiments

Les matériaux destinés à être recouverts sont interdits s'ils sont laissés apparents
Les matériaux apparents suivants devront respecter les conditions de pose ci-dessous :

- **Bardage métallique à ondes :**
 - Pose verticale
- **Cassette plane ou bardage mince :**
 - Pose verticale ou horizontale
- **Maçonnerie enduite**, finition grattée fin
- **Béton armé** destiné à rester apparent y compris brut de décoffrage
- **Vitrage :** clair, dépoli

La liste des matériaux ne décline que ceux employés pour la mise en œuvre de parois. Il est plus adéquat d'intituler le paragraphe « les parois des bâtiments » en parallèle au paragraphe « la couverture des bâtiments ».

L'illustration du chapitre montre des constructions en bois, matériau non indiqué.

Les couleurs

Les teintes autorisées sont les suivantes :

- **Bardage métallique :**
 - Teintes foncées (sauf le noir) soumises à validation compris tous accessoires, bavettes, pliages, etc...pas de contraste entre les pièces de finitions et les à plat
 - Bardage mince, ex-fibro ciment, résine, etc.... seront soumis à validation.

Il serait souhaitable d'éviter d'utiliser le terme « ex fibro-ciment » qui n'est plus d'actualité, de rajouter le bois.

- **Maçonnerie enduite :** beige clair, sable clair.
- **Béton armé :** teinte naturelle, autres teintes dans la masse ou lasures soumises à validation
- **Menuiseries extérieures :**
 - Les châssis vitrés aluminium, pvc ou métalliques seront assortis avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des menuiseries,
 - Les châssis vitrés bois seront de teinte naturelle, avec une protection la plus neutre possible, (lasure, huile) assorties avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des serrures.

Menuiseries extérieures / Serrureries

La mise en œuvre de menuiseries extérieures, de serrureries avec contraste peut introduire dans la lecture de la façade des informations d'accès, d'identification, de repérage et rompre la monotonie de l'ensemble d'une rue, d'un quartier....Le contraste permet d'optimiser la visibilité de l'entreprise et d'identifier l'espace dans lequel elles s'insèrent.

L'absence de contraste en façade est un choix qui révèle une typologie d'architecture, un caractère à un quartier, une image. Cette prescription décline un choix de sobriété qui n'est pas un usage courant dans les zones d'activités économiques, mais plutôt une tendance. Entre une explosion de couleurs, de formes et une neutralité passe-muraille, une prescription adaptée est à rechercher pour permettre la visibilité des entreprises et la lisibilité du quartier.

Cette prescription tend à rendre difficile l'implantation d'entreprises relevant d'enseignes de distribution, de chaînes de magasins ou de franchises imposant une signature architecturale façadière principalement par leurs couleurs et leur enseignes, voire volumétrique.

Cette remarque vaut pour une première implantation d'entreprise, gérable au travers de l'achat et de l'autorisation d'urbanisme mais dans le cadre de la revente, elle peut être une clause plus contraignante, susceptible de déprise. Cet argument implique des répercussions sur l'environnement de la zone d'activités dans son devenir.

La couverture des bâtiments

Les toitures seront les plus plates possibles, la façade sur voie structurante et ses deux retours auront un acrotère horizontal.

Les toitures métalliques seront de teinte claire pour limiter la surchauffe intérieure seront assortis avec les bardages, pas de contraste entre la

Les enseignes

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère.

La publicité

La pollution visuelle, par la multiplication de panneaux publicitaires sera interdite.

Les enseignes - La publicité

La réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes s'inscrit directement dans un objectif de protection du cadre de vie, dans le but de concilier la liberté d'affichage avec la protection de l'environnement et notamment du paysage, qu'il soit naturel ou bâti, urbain, péri-urbain ou rural.

L'OAP ne porte pas les moyens ambitieux de mettre en œuvre l'objectif de protection de cadre de vie en s'appuyant sur quelques généralités et les articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement en corollaire de l'OAP.

L'élaboration d'une réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes doit permettre de reprendre les objectifs ambitieux de l'OAP, de participer, effectivement, à la protection de l'environnement, du paysage et des nuisances visuelles.

Cet outil permet de mieux appréhender les demandes d'autorisations et leur mise en œuvre pour un résultat effectif sur l'environnement.

L'éclairage privatif

L'espace public sera éclairé dans un souci de limiter la pollution lumineuse.

L'éclairage des lots privés sera conçu dans la même optique que pour l'espace public.

L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière, notamment lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.

L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer.
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.
- La gestion de l'éclairage d'ambiance devra :
 - Permettre son extinction ou la diminution de son intensité au cours de la nuit
 - Être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les rubans LED soulignant le bâti seront interdits sur la ZAE SEGLA II. Les projecteurs s'appuyant sur la façade seront recommandés afin de ne pas multiplier les différents mâts.

Dans un souci de cohérence avec l'éclairage public, l'éclairage privé devra être décrit lors de la présentation des avant-projets afin de valider les dispositifs à mettre en place.

L'article traitant de l'éclairage public et privé, il est plus judicieux de l'intituler « L'éclairage » que « L'éclairage privatif »

Le mobilier urbain

Le mobilier urbain (banc, poubelle, potelet...) sera en harmonie avec celui des espaces publics (esthétique, couleur des mâts et supports...). (Voir partie 1)

La description des boîtes à lettres : forme, matériau, couleur,... est indispensable afin d'aboutir à l'harmonie souhaitée en proposant 2 ou 3 modèles.

LE DOCUMENT

Le document présentant l'OAP est agréable à consultant, porteur de l'ambition retenue pour la création de la zone d'activités Ségla 2.

La réglementation est amplement documentée par des croquis, photographies et schémas clairs explicitant les règles et les objectifs à atteindre.

Quelques articles sont à compléter ou à mettre en cohérence avec l'ensemble de la réglementation.

Des erreurs matérielles sont à modifier :

p 22 - 23 – Haie en fond de parcelle

- schéma, légende : largeur de la haie 4 m
- dans le texte, largeur de la haie 3 m

La prise en compte de la faune et de la flore est bien développée mais à compléter → Protection des lieux de reproduction et déplacements

Certains chapeaux de chapitre doivent reprendre les caractéristiques développées dans les articles :

P 2 -3 → écologie

P 14 -15 → remplacement des essences

- PARCELLE – 26 24
- 5. QUALITE ARCHITECTURALE – 34 32

P 4 - Sur le schéma d'aménagement, l'aire de retournement pompiers et accessoirement poids-lourds est à indiquer. Le positionnement de l'intitulé « aire de stationnement » est un peu ambigu.

1.7 – Consultation réglementaire

Le projet de la modification n°1 du PLU est envoyé, par la commune en date du 10 juin, à l'ensemble des Personnes Associées (PPA) et consultées (PPC), à la MRAe en novembre 2017 (reçu le 27 mai 2021)

La modification n°1 du PLU de SEYSSSES arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées en vertu de l'article L.143-20 du CU.

Les personnes publiques associées et consultées ont trois mois pour émettre un avis dès la réception du dossier.

À défaut de réponse une fois ce délai passé, leur avis est réputé favorable. La période de l'enquête publique couvrait le délai à 3 jours près.

Aucun avis n'est arrivé hors délai.

1.7.1 – Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

(Courrier arrivé le 27/05/2021)

Le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet, au regard de l'ensemble des éléments suivants, ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement :

1. - La localisation du projet d'urbanisation
 - Sur la zone AUÉco du document d'urbanisme de la commune de SEYSSSES
 - Dans une zone déjà urbanisée
 - En dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages
 - À 500 du site Natura 2000 « Vallée de la Garonne à Moissac (Directive Oiseaux)
 - À 500 de la ZNIEFF de type 2 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et Roques »
 - À 600 du périmètre du plan National d'action de la Maculinea

N'induit pas d'impacts sur la faune et la flore.

2. - Les impacts prévisibles des évolutions du PLU sur l'environnement seront limités à :

- La localisation du projet dans un secteur fortement anthropisé
 - L'absence d'enjeux faunistiques et floristiques
 - La localisation du secteur en dehors des habitats de la Cisticole des joncs
3. - Seules les activités ne générant pas de nuisances sont autorisées à s'installer à proximité des habitations.

Si aucun site remarquable n'est identifié sur la ZAE, il s'avère que 1 site Natura 2000, 1 ZNIEEF de type 2 et périmètre du plan National d'action de la Maculinea se situent dans un rayon de 600 m. La configuration géographique a permis de constater des continuités écologiques à maintenir, à protéger ou à créer avec les espaces environnants. Les enjeux environnementaux cartographiés montrent que le sud-est de la commune forme une unité paysagère de tous les éléments attractifs permettant de mettre en place une politique de protection de l'environnement.

1.7.2 - Personnes Publiques Associées (PPA), Personnes Publiques Consultées et Communes

■ Préfecture de la Haute-Garonne / DDT

(Courrier arrivé le 12/08/2021)

■ Avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte des observations :

- La localisation de la future zone d'activité économique en continuité de la ZAE Séglas 2 est cohérente
 - La qualité architecturale, paysagère et environnementale recherchée dans l'élaboration de l'OAP de la zone AU0Eco « Séglas 2 » est appréciable.
 - Le projet appelle des remarques au regard de son influence économique à l'échelle intercommunale et quelques approfondissements sur le volet environnemental.
1. - Préciser le potentiel des ZAE existantes à l'échelle intercommunale et sur l'axe de l'autoroute A64 dans un souci d'économie du potentiel foncier.
 2. - Définir la stratégie de requalification de l'existant à l'échelle intercommunale
 - Moyens d'actions pour requalifier l'existant explicité par la déclinaison d'une stratégie de requalification communale et intercommunale
 - Suivre à minima les préconisations du SCoT GAT en termes de densité d'emploi : 25 emplois/ha en Ville dense
 3. - Définir un projet d'aménagement exemplaire comme moteur de requalification et valoriser la ZAE à l'échelle intercommunale :
 - Harmonisation qualitative de l'ensemble des ZAE aussi d'un point de vue aménagement qu'économique
 - Prolonger la mobilité douce à l'ensemble des zones ZAE
 - Réflexion sur le traitement d'entrée de ville
 - Octroyer un usage aux toitures des bâtiments en relation avec le développement durable
 4. - Complémenter les mesures de protection de la biodiversité
 - Mesure de renforcement de la ripisylve de la Saudrune.
 - Préservation des milieux supports des cycles terrestres et aquatiques ainsi que les milieux servant de déplacement entre ces deux types d'habitats
 - Entretien des fossés sur le plan de la fonctionnalité et de la gestion favorable à la préservation des amphibiens

■ Sous-Préfecture de Muret

► Pas de réponse

■ Région OCCITANIE

(Courrier arrivé le 21/06/2021)

- **Accusé réception.**

■ Conseil départemental 31

(Courrier arrivé le 13/07/2021)

- **Aucune observation particulière**

■ Mairie de FONSORBES

(Courrier arrivé le 15/07/2021)

- **Aucune observation**

■ Mairie de FROUZINS

► Pas de réponse

■ Mairie de LAMASQUERE

► Pas de réponse

■ Mairie de LAMASQUERE

► Pas de réponse

■ Mairie de MURET

► Pas de réponse

■ Mairie de ROQUES SUR GARONNE

► Pas de réponse

■ Mairie de SAINT-LYS

(Courrier arrivé le 05/07/2021)

- **Avis favorable sans réserve**

■ Muretain Agglo

(Courrier arrivé le 07/09/2021)

- **Avis favorable**

■ SDIS

(Courrier arrivé le 09/07/2021)

- **Aucune observation complémentaire** à apporter sur « la défense incendie » et « l'accessibilité »

■ TISSÉO

(Courrier du 01/07/2021)

- *Nécessité d'assurer la continuité et la lisibilité des cheminements modes actifs entre a zone d'activités et l'arrêt assurant sa desserte (zone La Piche lignes 58 et 315)*

■ CCI

(Courrier du 02/07/2021)

- **Avis favorable**

L'OAP constitue une assurance pour tendre vers un aménagement qualitatif propice à attirer et accueillir de nouvelles entreprises. Équipements, desserte, accessibilité et qualité paysagère et

environnementale autant d'éléments qui privilégient les entreprises pour installer et développer leurs activités.

■ **Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

► Pas de réponse

■ **Chambre d'Agriculture**

(Courrier arrivé le 05/07/2021)

■ **Avis réservé**

Réserve conditionnée par :

1. La complétude du dossier pour intégrer l'ouverture de la zone AU0 sur l'activité agricole,
2. La modification du règlement pour assouplir les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à usage agricole.

► **Réponse de la commune**

→ Complétude du dossier, par le bureau d'étude, pour intégrer l'impact de l'ouverture de cette zone sur l'activité agricole et les conséquences sur la ou les exploitations concernées.

→ Difficulté de l'application du règlement de la zone agricole au regard du coût de construction des bâtiments (type de toitures) à intégrer dans la deuxième modification du PLU.

■ **SIVOM SAGe**

► Pas de réponse

■ **SMEA 31**

► Pas de réponse

■ **SMEAT**

► Pas de réponse

■ **SDHEG**

(Courrier arrivé le 12/07/2021)

Comme suite à l'élaboration du Plu, la réflexion sur la présence ou l'absence de réseaux de distribution publique d'électricité au droit des zones à urbaniser ou la nécessité d'éventuels renforcements non capacitaires est à étudier avec les services du concessionnaire ENEDIS.

► **Courrier d'envoi de la commune.**

Tableau de synthèse des avis

PPA - PPC	Courrier arrivé le	AVIS
MRAe	20/07/2021	Projet non soumis à évaluation environnementale.
Préfecture de la Haute – Garonne / DDT	12/08/2021	Avis favorable assorti de 4 réserves ► <i>Pas de réponse de la Mairie</i>

Région OCCITANIE	126/06/2021	Accusé réception.
Conseil départemental	13/07/2021	Avis favorable
Mairie de FONSORBES	05/07/202	Avis favorable sans réserve
Mairie de SAINT-LYS	05/07/2021	Avis favorable sans réserve
Muretain Agglo	07/09/2021	Avis favorable
SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours	07/09/2021	Aucune observation à apporter
	16/03/2020	2 observations
TISSÉO	01/07/2021	Nécessité d'assurer la continuité et la lisibilité des cheminements modes actifs entre la zone d'activités et l'arrêt assurant sa desserte (zone La Piche lignes 58 et 315)
CCI	02/07/2021	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	05/07/2021	Avis avec 2 réserves ► Réponse de la Mairie aux 2 réserves
SDHEG	12/07/2021	Comme suite à l'élaboration du Plu, la réflexion sur la présence ou l'absence de réseaux de distribution publique d'électricité au droit des zones à urbaniser ou la nécessité d'éventuels renforcements non capacitaires est à étudier avec les services du concessionnaire ENEDIS. ► Courrier d'envoi de la commune.

1.8 – Enquête publique

1.8.1 Déroulement de l'enquête publique et observations

La consultation du dossier

- Une personne est venue consulter le dossier sous format « papier » à la Mairie.
- Aucune personne n'est venue consulter le dossier dématérialisé à la Mairie.
- Aucune personne n'est venue consulter le dossier dématérialisé à la Médiathèque.
- Sur le site de la Mairie, il y a eu une certaine fréquentation : 211 consultations

Aucun problème technique n'est rencontré dans la consultation du registre dématérialisé.

- **Total : 212 consultations du dossier.**

La consultation du dossier montre que le public trouve un intérêt à l'actualité municipale sur le site de la Mairie, sans trouver intérêt à s'informer d'avantage et/ou à s'exprimer.

Il est à noter qu'aucun entrepreneur susceptible de s'installer sur la zone n'est venu aux permanences, ni formuler d'observation par courrier ou courriel.

Les cinq permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions de confidentialité et dans un climat serein. La commissaire enquêtrice a reçu 3 personnes et a échangé par téléphone avec 1 personne. L'observation est retranscrite sur le registre, après proposition du texte à son interlocutrice par la commissaire enquêtrice.

La participation du public a été très faible voire inexistante sur les 5 permanences : 6 personnes.

Les **5 observations** reçues dans les délais prévus par l'arrêté de mise à l'enquête publique se répartissent comme suit :

- **Registre « format papier »**
 - **2 observations** dont 1 hors contexte de l'enquête publique
 - **1 observation par téléphone** hors contexte de l'enquête publique
- **Courriel**
 - **2 observations** dont 1 hors contexte de l'enquête publique
- **Courrier**
 - **0 observation**
- **Nombre d'observations à examiner : 5**
 - 3 observations hors objet enquête publique ou sans observation
 - 1 observation en doublon.

Aucune pétition n'est déposée.

Aucune association n'est venue déposer de contribution.

Thématiques abordées dans l'unique observation en doublon :

- Les nuisances visuelles, sonores et olfactives,
- Le choix des implantations des activités au regard des zones habitées,
- Des suggestions sur l'implantation des activités et sur la gestion des nuisances visuelles, sonores et la pollution nocturne.

1.8.2 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Suite à l'analyse de la seule observation et de l'étude du dossier, la commissaire enquêtrice a établi le procès-verbal de synthèse des questions découlant de la seule requête écrite et objet de l'enquête publique.

- 08 octobre 2021 - Remise du procès-verbal de synthèse
- 20 octobre 2021 - Remise du Mémoire en réponse du Maire

Le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice et le mémoire en réponse de la Municipalité sont reportés dans les annexes avec les observations.

1.8.3 Avis sur le déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice considère que :

- L'enquête a été annoncée et s'est déroulée sans incident, y compris dans la situation sanitaire particulière de la pandémie de la Covid19.
- Le dossier d'enquête ne comporte pas des imperfections susceptibles d'entacher la légalité de l'enquête.
- La participation du public au travers du peu d'observations émises et souvent hors objet, et les échanges lors des permanences amènent à affiner quelques points du projet de modification n°1 du PLU.
- Les relations avec la Mairie se sont déroulées avec beaucoup d'implication et une étroite collaboration dans l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.
- La pandémie de la Covid-19 a contraint l'organisation et le déroulement de l'enquête.

1.8.4 - Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.
Aucune difficulté particulière, aucun incident n'ont été relevés.
Des erreurs d'appréciations sont constatées sur l'objet de l'enquête publique.

1.8.5 - Clôture de l'enquête et du registre

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU s'est terminée le mercredi 06 octobre à 12h00. Le registre est clôturé par la commissaire enquêtrice. En même temps, il est demandé de clore l'accès à l'adresse courriel.

L'enquête publique comporte un seul registre dans lequel est inséré l'ensemble des observations, suggestions et pièces complémentaires. Un classeur devant intégrer des pièces complémentaires aux observations n'est pas utilisé au regard du peu d'observations. Les pièces annexes sont incluses dans le registre.

SECONDE PARTIE

Table des matières

page

.1 - Avis sur l'enquête publique	2
1.1 - Généralités	2
1.2 - Préparation de l'enquête publique	2
1.3 - Organisation e l'enquête publique	3
1.4 - Publicité de l'enquête publique	4
1.5 - Consultation du dossier et observations	4
1.6 - Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	5
2 - Conclusions motivées sur la modification n°1 du PLU	5
2.1 - Avis sur le projet	6
2.1.1 - Généralités	6
2.1.2 - Cadre réglementaire	6
2.1.3 – Présentation de la Commune / Diagnostic	6
2.1.4 - Consultation réglementaire	6
2.1.5 - OAP	8
2.1.6 - Trame verte et bleue - Continuités écologiques	9
2.1.7 - Déplacements - Mobilité	9
2.1.8 - Règlement du PLU	9
2.2. - Avis sur les éléments du bilan	10
2.3 - Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice	12

1. Avis sur l'enquête publique

1.1 Généralités

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSES, autorité compétente.

Par délibération, en date du 12 avril 2021, la commune de SEYSSES décide d'engager la modification n°1 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone «AUéco Séгла 2» (Cf. ANNEXE 1)

La concertation du public s'est déroulée dans de bonnes conditions. La commissaire enquêteuse constate, lors des permanences que le public, en grande majorité, est informé de l'enquête publique sans maîtrise de son objet.

Les Personnes Publiques Associées (PPA), les Personnes Publiques Consultées (PPC) et les communes ont été consultées ainsi que la MRAe.

Sur l'ensemble des 21 personnes publiques consultées, seulement 11 ont répondu dont 2 avec des commentaires, 1 avec accusé de réception, 6 avec avis favorable sans réserve et 2 par des avis favorables avec réserves.

Les principaux textes régissant la présente enquête publique sont :

- Les dispositions générales des enquêtes publiques relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1-A à L123-19-8, partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
- Les dispositions du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L153-60 partie législative et R151-1 à R153-22 partie réglementaire.
- La procédure de modification, conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme peut être utilisée à condition qu'elle :
 - ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet doit également être compatible avec tous les documents supérieurs.

1.2 Préparation de l'enquête publique

Une réunion avec l'ensemble des personnes responsables du projet : le Maire, l'Urbanisme le Service de l'Urbanisme a lieu, le 23 juillet 2021, pour échanger sur le fond et la forme du dossier, préfigurer les dates de l'enquête publique et de permanences avec le souci sanitaire de la pandémie de la Covid-19.

Le dossier sous format papier est remis à la commissaire enquêteuse.

La commissaire enquêteuse, ayant pris connaissance et étudié le dossier, fait part des quelques questions sur le contenu de l'OAP et demande des précisions sur la mise en place du dossier dématérialisé.

Les modalités du déroulement de l'enquête publique sont établies pour les jours et heures des permanences et la consultation du dossier par le public. Les mesures particulières d'organisation pour l'accueil du public sont prises en raison de la pandémie de la Covid-19.

Le 01 septembre, une réunion finalise le déroulement de l'enquête publique. Le service informatique de la Mairie est en charge du dossier dématérialisé et de sa gestion. Le dossier numérisé est

paraphé puis dupliqué pour la réalisation du dossier sous format « papier », excepté le plan en raison de ses dimensions (tirage) et le registre. Le public est informé sur le dossier dématérialisé et le registre « papier », que l'ensemble de observations et suggestions sera dématérialisé. Un classeur est constitué pour ranger les pièces complémentaires annexes aux observations.

1.3 Organisation de l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est mis à disposition du public du **lundi 06 septembre 2021 - 09h00 au mercredi 06 octobre 2021 - 12h30**, soit sur une durée de 31 jours consécutifs.

■ **Dossier d'enquête publique** mis à disposition du public du 23 septembre 2020 - 09h30 au 23 octobre 2020 - 16h30 :

- **Accueil du secrétariat de la Mairie :**
 - Lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - Mercredi 09h00 - 12h30
 - Dossier dématérialisé par la mise à disposition d'un poste informatique
- **Accueil du secrétariat de la Mairie :**
 - Lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - mercredi 09h00 - 12h30
- **Médiathèque**
 - Mardi 14h00 - 18h00
 - Mercredi – Vendredi 09h00 - 13h00 / 14h00 - 18h00
 - Samedi 09h00 - 13h00

➤ **Mairie de SEYSSSES :**

- Dossier sous format « papier »
 - **Accueil du secrétariat de la Mairie :**
 - Du lundi au vendredi 08h30-12h / 13h30-17h30
 - Samedi 09h -12h
 - Dossier numérisé par la mise à disposition d'un poste informatique
 - **Médiathèque**
 - Mercredi – vendredi – samedi 09h30-12h30
 - Mardi - mercredi - jeudi 15h00-18h00

➤ **Site internet de la Mairie :**

- www.mairie-seysses.fr

■ **Déposition des observations et suggestions**

- Sur le registre d'enquête publique à la Mairie
- Sur le registre du dossier numérisé à l'adresse suivante : eng.publique@mairie-seysses.fr..
- Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, à la Mairie.

■ **Organisation et adaptation de cinq permanences** au regard de la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19

- **Trois permanences en présentiel :**
 - Lundi 13 septembre 2021 14h00 - 17h00
 - Vendredi 24 septembre 2021 09h00 - 12h30
 - Mercredi 02 octobre 2021 09h00 - 12h30
- **Deux permanences en distanciel**, par téléphone avec un numéro dédié
 - Lundi 13 septembre 2021 10h30 - 12h30
 - Vendredi 24 septembre 2021 13h30 - 15h30

Les permanences en présentiel sont organisées à l'étage de la Mairie où sont implantés les

services municipaux accessibles par ascenseur permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le public est reçu dans un bureau contigu au hall d'accueil assurant la confidentialité des entretiens.

Un affichage des gestes barrières est présent dès l'entrée de la Mairie ainsi que du gel hydro alcoolique à disposition du public. Dans le bureau de permanences, du gel hydro alcoolique est à disposition du public ainsi que des lingettes pour assurer l'hygiène du bureau et des stylos. Une paroi en plexiglass assure une séparation lors des entretiens.

Le port du masque est très bien respecté.

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone, avec un numéro dédié en ligne directe : 05 62 11 64 61.

1.4 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la législation :

- Affichage de l'avis d'enquête
 - Avis au format réglementaire A2 sur fond jaune, 15 jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée sur 12 emplacements différents de la commune.
 - Affichage constaté par huissier sur le terrain, conforme au plan d'implantation élaboré par la commune, pour un panneau non trouvé par l'huissier, constat par la police municipale
- Publication légale dans deux journaux locaux :
 - La Dépêche Du Midi - 31 du 09/09/2021
 - La Dépêche Du Midi - 31 du 19/08/2021
 - Le Petit Journal - 31 du 09/09/2021
 - Le Petit Journal - 31 du 19/08/2021
- Publicité réglementaire complétée par affichage sur les panneaux lumineux d'informations de la Commune.

1.5 Consultation du dossier et observations

La consultation du dossier

- Une personne est venue consulter le dossier sous format « papier » à la Mairie.
- Aucune personne n'est venue consulter le dossier dématérialisé à la Mairie.
- Aucune personne n'est venue consulter le dossier dématérialisé à la Médiathèque.
- Sur le site de la Mairie, il y a eu une certaine fréquentation : 211 consultations

Aucun problème technique n'est rencontré dans la consultation du registre dématérialisé.

- **Total : 212 consultations du dossier.**

La consultation du dossier montre que le public trouve un intérêt à l'actualité municipale sur le site de la Mairie, sans trouver intérêt à s'informer d'avantage et/ou à s'exprimer.

Il est à noter qu'aucun entrepreneur susceptible de s'installer sur la zone n'est venu aux permanences, ni formuler d'observation par courrier ou courriel.

Les cinq permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions de confidentialité et dans un climat serein. La commissaire enquêtrice a reçu 3 personnes et a échangé par téléphone avec 1 personne. L'observation est retranscrite sur le registre, après proposition du texte à son interlocutrice par la commissaire enquêtrice.

La participation du public a été très faible voire inexistant sur les 5 permanences : 6 personnes.

Les **5 observations** reçues dans les délais prévus par l'arrêté de mise à l'enquête publique se répartissent comme suit :

- **Registre « format papier »**
 - **2 observations** dont 1 hors contexte de l'enquête publique
 - **1 observation par téléphone** hors contexte de l'enquête publique
- **Courriel**
 - **2 observations** dont 1 hors contexte de l'enquête publique
- **Courrier**

- **0 observation**
- **Nombre d'observations à examiner : 5**
 - 3 observations hors objet enquête publique ou sans observation
 - 1 observation en doublon.

Aucune pétition n'est déposée.

Aucune association n'est venue déposer de contribution.

Thématiques abordées dans l'unique observation en doublon :

- Les nuisances visuelles, sonores et olfactives,
- Le choix des implantations des activités au regard des zones habitées,
- Des suggestions sur l'implantation des activités et sur la gestion des nuisances visuelles, sonores et la pollution nocturne.

1.6 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Suite à l'analyse de la seule observation et de l'étude du dossier, la commissaire enquêtrice a établi le procès-verbal de synthèse des questions découlant de la seule requête écrite et objet de l'enquête publique.

- 08 octobre 2021 - Remise du procès-verbal de synthèse
- 20 octobre 2021 - Remise du Mémoire en réponse du Maire

Le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice et le mémoire en réponse de la Municipalité sont reportés dans les annexes avec les observations.

1.7 Avis sur le déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice considère que :

- L'enquête a été annoncée et s'est déroulée sans incident, y compris dans la situation sanitaire particulière de la pandémie de la Covid19.
- Le dossier d'enquête ne comporte pas des imperfections susceptibles d'entacher la légalité de l'enquête.
- La participation du public au travers du peu d'observations émises et souvent hors objet, et les échanges lors des permanences amènent à affiner quelques points du projet de modification n°1 du PLU.
- Les relations avec la Mairie se sont déroulées avec beaucoup d'implication et une étroite collaboration dans l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.
- La pandémie de la Covid-19 a contraint l'organisation et le déroulement de l'enquête.

La commissaire enquêtrice estime, en conséquence, que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 Conclusions motivées sur la modification n°1 PLU

2.1 Avis sur le projet

2.1.1 - Généralités

Le dossier de l'enquête publique présente l'enquête et le projet de la modification n°1 du PLU.

Le projet est présenté par thématique reprenant les critères de procédure de l'enquête publique pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activité :

- Cadre réglementaire
- Présentation de la commune par le biais de :
 - L'évolution de la population
 - Le déséquilibre Habitat / emploi
 - Les secteurs d'activités économiques
 - L'analyse des capacités foncières à vocation d'activités en extension et en intensification
 - État initial des milieux naturels.
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUÉco Ségla 2
 - Modification du des pièces graphiques du règlement
 - Modification du des pièces écrites du règlement
 - Définition d'Orientations, de d'Aménagement et de Programmation
- Incidence du projet dur l'environnement
 - État initial des milieux naturels, impacts et mesure
 - Environnement, impacts et mesure
- Compatibilité avec le SCot de la Grande Agglomération Toulousaine
 - Annexe 1 : État initial des milieux naturels, impacts et mesures
 - Annexe 2 : Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas.
- Consultation réglementaire de la MRAe, des PPA, des PPC et Communes

La démarche porte intérêt à l'information du public pour aborder l'ensemble des domaines et particularités qui s'imbriquent, se superposent, se croisent dans l'élaboration d'une modification du plan d'urbanisme.

Cette approche amène à concevoir et à apprécier la complexité de mise en œuvre, le niveau de décision et de responsabilité dans les choix de l'aménagement et de l'urbanisation d'un territoire.

Le dossier est daté et permet de situer l'étude dans le temps et eu regard des documents d'urbanisme dans lequel il s'insère.

2.1.2 – Cadre réglementaire

Le cadre réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUÉco est clairement expliqué.

La présentation des documents supra communaux dans lequel la procédure doit s'inscrire est moins explicite. Elle révèle la complexité d'approche du SCot GAT, du PADD et du DOO dans les documents eux-mêmes.

Il est très difficile de situer la commune, du point de vu d'un administré, dans le projet de territoire élaboré par le SMEAT.

2.1.3 – Présentation de la Commune / Diagnostic

La présentation de la Commune établit un diagnostic qui repose sur quatre critères imposées par la procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économique :

- Le déséquilibre Habitat / emploi
- Les secteurs d'activités économiques
- L'analyse des capacités foncières à vocation d'activités en extension et en intensification
- État initial des milieux naturels.

L'ensemble des données et l'analyse permettent d'appréhender la compréhension de la volonté de créer la zone Ségla 2 et du site élargi tant, de par sa localisation, son environnement, et des perspectives de protection que par le cadre réglementaire dans lequel il doit évoluer.

2.1.4 – Consultation réglementaire

Sur 21 personnes publiques consultées, PPA, PPC et Communes, 11 ont répondu.

Parmi ses 11 réponses, 8 réponses avec avis favorable sans réserve, 1 commentaire et 2 avis avec réserves : Avis de la Préfecture 31 / la DDT et Chambre d'Agriculture dans les délais.

Avis de la Préfecture 31 / la DDT

La révision n°1 PLU de la commune de SEYSSSES approuvé depuis le 26 février 2020 est constitutive de l'existence de la zone AUÉco Séglà 2.

La révision n°1 du PLU doit comporter un argumentaire qui valide ce choix.

Il est difficilement compréhensible de demander de :

1. - *Préciser le potentiel des ZAE existantes à l'échelle intercommunale et sur l'axe de l'autoroute A64 dans un souci d'économie du potentiel foncier.*
2. - *Définir la stratégie de requalification de l'existant à l'échelle intercommunale*
 - *Moyens d'actions pour requalifier l'existant explicité par la déclinaison d'une stratégie de requalification communale et intercommunale*
 - *Suivre à minima les préconisations du SCoT GAT en termes de densité d'emploi : 25 emplois/ha en Ville dense.*

L'approche d'objectifs intercommunaux dans un intérêt de requalification de l'existant et d'optimisation foncière au regard des disponibilités des zones d'activités économiques est appréciable mais cette problématique n'aurait-elle pas pu être intégrée lors de la révision n°1 ? L'élaboration de PLU est à l'échelle communale. Mais la collaboration entre la Commune et le Muretain Agglo est efficiente.

Pour ce projet d'ouverture à l'urbanisation de la ZAE Séglà 2, il convient de s'exercer à concevoir une urbanisation qualitative, paysagère, environnemental, ... en application des préconisations du SCoT GAT, / PPADD/DOO. Comme détaillé dans la réserve n°3

3. - *Définir un projet d'aménagement exemplaire comme moteur de requalification et valoriser la ZAE à l'échelle intercommunale :*
 - *Harmonisation qualitative de l'ensemble des ZAE aussi d'un point de vu aménagement qu'économique*
 - *Prolonger la mobilité douce à l'ensemble des zones ZAE*
 - *Réflexion sur le traitement d'entrée de ville*
 - *Octroyer un usage aux toitures des bâtiments en relation avec le développement durable*

La réserve n°4 est à intégrer dans le projet d'ouverture à l'urbanisation pour la préservation de la biodiversité, en particulier, de différentes espèces du site.

4. - *Complémenter les mesures de protection de la biodiversité*
 - *Mesure de renforcement de la ripisylve de la Saudrune.*
 - *Préservation des milieux supports des cycles terrestres et aquatiques ainsi que les milieux servant de déplacement entre ces deux types d'habitats*
 - *Entretien des fossés sur le plan de la fonctionnalité et de la gestion favorable à la préservation des amphibiens.*

Pour trois de ses réserves, l'avis de la Préfecture / DDT n'est pas porteur de considération à l'échelle de l'ouverture à l'urbanisation d'une ZAE d'une superficie de 9.7 ha, zone existante dans le PLU.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Un complément d'étude est demandé ainsi qu'une modification au règlement :

1. *La complétude du dossier pour intégrer l'ouverture de la zone AU0 sur l'activité agricole*

La révision n°1 PLU de la commune de SEYSSSES approuvé depuis le 26 février 2020 est constitutive de l'existence de la zone AUÉco Séglà 2.
Ce choix aurait dû être motivé lors de son élaboration.
2. *La modification du règlement pour assouplir les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à usage agricole.*

Cette réserve est hors sujet. L'enquête publique a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUÉco Ségla 2, zone d'activités économiques où les exploitations agricole et forestière (*Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural*) sont interdites 'Cf. Règlement 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R151-27 ET 28))

La commissaire enquêtrice a demandé à obtenir les avis des PPA et PC de la révision n°1 du PLU pour information concernant les réserves des Avis de la Préfecture 31 / la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Dans l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 19 février 2020, il n'apparaît aucune réserve sur la zone AUÉco Ségla 2.

Les réserves émises, dans leur ensemble, sont des intentions louables pour une valorisation et une requalification des zone d'activités économiques sur le plan du Muretain Agglo et une protection de l'agriculture mais l'objet et l'échelle de la modification n°1 du PLU, au regard de la révision récente du PLU (2020) ne doivent pas être impactés par ces réserves.

Seules les réserves :

- Octroyer un usage aux toitures des bâtiments en relation avec le développement durable
- Complémenter les mesures de protection de la biodiversité

Sont à prendre en considération.

La commissaire enquêtrice considère que ces réserves relèvent du cadre de la révision du PLU (2020) voire de la 1^{ère} révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT) approuvée le 27 avril 2017.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Ségla 2 est conforme au SCoT GAT. L'autorisation ne peut pas être suspendue à des objectifs portés par une approche intercommunale ou un constat fort ancien de déprise le long de l'A64, inclus dans la révision.

La Municipalité a produit un mémoire en réponse en reprenant une réserve de la Chambre d'agriculture pratiquement l'intégralité des observations, y compris celles préconisées hors délais.

2.1.5 – OAP

L'OAP développée montre la volonté forte d'aller vers un urbanisme de projet et de maîtriser d'un aménagement qualitatif, paysager, environnemental.

Le projet n'induit pas d'effets négatifs Les incidents du projet sur l'environnement ont bien été pris en compte dans les prescriptions

Le volet paysager, la gestion de l'eau, la proximité des transports en commun et les liaisons douces affirment ce choix ainsi que la protection des habitants aux nuisances éventuelles par une contrainte de production sonore et des plantations.

La gestion des îlots de chaleur et la production d'énergie doivent être encouragées par la possibilité de mettre en œuvre des toitures végétalisées, de poser des panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires pour la production d'eau chaude.

Les mesures de protection de la biodiversité doit compléter par une prise en charge des lieux de reproduction et de déplacement de la faune.

La récupération des eaux de pluie par noue ou tranchée filtrante de pluie ne traite pas de la problématique de la prolifération des moustiques dans les eaux potentiellement stagnantes. Une réflexion doit être envisagée en raison des problèmes de santé publique ainsi que des mesures d'accompagnement si nécessaires.

La récupération des eaux de pluie doivent participer d'un usage

L'articulation urbaine et la densification de la ZAE est maîtrisée afin d'insérer la zone dans la ville et d'éviter le gaspillage foncier.

Des options d'implantation, architecturales contraignent une typologie de la zone, une ambiance qui

ne semblent pas propices au développement d'une zone d'activités économiques. Chaque bâtiment est refermé sur son emprise foncière, sans relation avec l'espace public : contraire au bon développement d'un secteur commercial. L'aspect « vitrine » permet une relation entre l'espace privé et public, évitant des espaces verts difficiles à entretenir ou des clôtures.

Sur rue, la façade participe de l'urbanité, de la qualité du paysage urbain et du vivre ensemble.

Son ouverture aux futurs quartiers environnants doit faire valoir que la population s'approprie ce secteur. Cette zone ne doit pas être qu'une zone de transit, de désenclavement.

2.1.6 – Trame verte et bleue – Continuités écologiques

La zone AUÉco Ségla 2 est en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages mais à proximité :

- Du site Natura 2000 « Vallée de la Garonne à Moissac (Directive Oiseaux) - 500 m
- De la ZNIEFF de type 2 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et Roques » - 500 m
- Du périmètre du plan National d'action de la Maculinea - 600 m

Longée par un corridor constaté, le long du ruisseau de la Saudrune, à maintenir, à protéger.

Les impacts prévisibles des évolutions du PLU sur l'environnement seront limités à :

- La localisation du projet dans un secteur fortement anthropisé
- L'absence d'enjeux faunistiques et floristiques
- La localisation du secteur en dehors des habitats de la Cisticole des joncs.

Sa situation confère à la ZAE Ségla 2 un rôle de cohérence afin de créer, d'assurer une requalification et une continuité des enjeux environnementaux sur le territoire.

2.1.7 – Déplacements – Mobilité

La diversité et la proximité des transports en commune et des voies de communications justifient amplement l'implantation de la ZAE Ségla 2.

La commune prévoit de contribuer à l'amélioration des déplacements doux.

2.1.8 – Règlement du PLU

■ Règlement écrit

Le règlement écrit suit une trame dans la logique du cadre réglementaire : destination des constructions, usage des sols et natures d'activités, implantation, volumétrie.

Les objectifs qualitatifs à atteindre : urbain, architectural, environnemental et paysager relèvent des prescriptions de l'OAP : les enjeux environnementaux, les caractéristiques architecturales, l'aménagement des parcelles, l'adaptation des constructions au développement durable.

Il transcrit au travers du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des constructions, les enjeux du développement durable qu'accompagne un cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique.

Des règles doivent être redéfinies ou corrigées en raison d'erreur matérielle :

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
 - Implantation sur la limite pour les unités foncières < 3500 m²
 - OAP → < 2500 m²
- **2.2 - Dispositions en faveur de l'environnement, du patrimoine bâti ou naturel et du paysage 'EBP, EVP, ... identifiés dans le document graphique réglementaire**
 - Les dispositions communes s'appliquent
 - OAP → Non communiqué
- **2.3 - Dispositions particulières en faveur de l'environnement**
 - Les dispositions communes s'appliquent
 - OAP → Prescriptions détaillées

- **3.a – Coefficient de pleine terre**
 - Passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface ? Contraintes techniques ?
 - OAP → prescription identique.
- **Dans les dispositions communes** du règlement, il est fait état de 3 zones AUÉco. Il est omis dans la proposition du nous règlement l'ouverture de la zone AUÉco Ségla 2 → **2 zones AU0Éco.**

■ **Règlement graphique (plan de zonage)**

Le plan constituant le règlement graphique est à l'échelle 1/75000^e. Ce choix permet le repérage des zones d'activités économiques : AUÉco – AU0Eco.

Pour un repérage aisé, il faut nommer sur le plan : la voirie et les cours d'eau principaux, les communes limitrophes.

2.2 Avis sur les éléments du bilan

La commissaire enquêtrice fait la synthèse des aspects positifs et négatifs tirés du déroulement de l'enquête publique, de l'analyse de l'OAP, des avis émis par la MRAe, les PPA, les PPC et les communes.

Points positifs :

- Le déroulement de l'enquête respecte la réglementation de l'accessibilité du public au dossier.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se justifie par :
 - Sa localisation du projet d'urbanisation en relation avec les différents modes de transports
 - Son articulation avec la ville : zones d'activités et habitat
 - Sa situation dans une zone déjà urbanisée, en continuité
 - Son existence sur le document d'urbanisme de la commune de SEYSSSES et du SCoT (Pixel)
 - Son implantation en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages mais à
 - 500 du site Natura 2000 « Vallée de la Garonne à Moissac (Directive Oiseaux)
 - 500 de la ZNIEFF de type 2 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et Roques »
 - 600 du périmètre du plan National d'action de la Maculinea
 N'induisant pas d'impacts sur la faune et la flore mais avec des mesures d'évitement, de compensation, et de réduction détaillées et à compléter dans les prescriptions de l'OAP
 - Impacts prévisibles des évolutions du PLU sur l'environnement limités à :
 - La localisation du projet dans un secteur fortement anthropisé
 - L'absence d'enjeux faunistiques et floristiques
 - La localisation du secteur en dehors des habitats de la Cisticole des joncs
 - Préservation et amélioration la santé publique en autorisant l'installation d'activités ne générant pas de nuisances sonores et visuelles à proximité des habitations existantes ou futures.
 - Mise en place d'un éclairage respectueux de la faune et économique en énergie
 - Accès aux réseaux et équipements
 - Proximité des transports en commun, des déplacements doux et leur développement
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales
 - Conception "naturelle" des espaces verts ; plantations favorisées
 - Amélioration des pratiques phytosanitaires encouragée par un partenariat
- Le projet est compatible avec les documents supérieurs qui s'imposent
- Le projet recueille un avis favorable des PPA et PPC avec des réserves de la Préfecture/ DTT et la Chambre d'Agriculture qui, dans leur ensemble, ne sont pas l'objet de la procédure. La Municipalité s'engage à lever les deux réserves de la Chambre d'Agriculture.

- La recherche de préservation du patrimoine paysagé, de la faune et de la flore et la création de paysages, de continuité écologique, excepté le corridor de la Saudrune, absents du site sont pris en compte pour soutenir la trame verte et bleue, les continuités écologiques et maintenir les enjeux environnementaux du territoire.
- L'évaluation des mesures à prendre pour compenser, réduire les impacts sur l'environnement lors de la hase de chantier et d'exploitation de la zone.

Points négatifs :

- L'implantation du bâti par rapport à l'emprise publique (recul 5 m) est un déni de fonctionnement d'un espace commercial, de services, d'artisanat, ... où les échanges doivent être directs pour être efficaces. La perception de l'espace est évalué au travers des processus sensoriels, notamment visuels et auditifs, qui permettent de se localiser, se situer. La distance diminue l'acuité de ces perceptions, conforté par la possibilités d'implanter des haies (h : 1.80 m) et de clôtures. La rue ou espace bordé met en relation et structure les différents espaces, les usages. Une perception claire de son environnement est un élément d'appropriation des lieux.
La récupération de cette distance doit permettre d'éloigner le bâti des zones d'habitat, de paysager les fonds de parcelles ou de densifier les parcelles hors proximité des habitations. Cette implantation permet d'économiser sur l'entretien des espaces, sans usage et souvent sujet à des déprises ainsi que la pose de clôture.
L'implantation du bâti, sur l'emprise publique, peut être agrémenté de redans.
À titre d'exemple, dans les centres commerciaux, sont reconstitués galerie, rue en fac-similé.
- Le bâti doit participer plus amplement du développement durable par la possibilité de mettre en œuvre des toitures végétalisées, des panneaux photovoltaïques, capteur solaires, ...
- Aucune information n'est donnée sur la nappe phréatique, ni la géologie du site.
- Les lieux de reproduction, de déplacement de la faune spécifique à la ZAE sont peu répertoriés et peu explicites ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les protéger (nichoir selon espèce d'oiseau)
- Seules de grandes orientations définissent l'aménagement des espaces publics.
- Les prescriptions sur les enseignes et la publicité sont insuffisantes. Un règlement est à envisager.
- Les contraintes colorimétriques de la serrurerie pénalisent la création architecturale et se privent d'un support de repère, d'identification. Qu'en est-il des commerces franchisés ?

Bilan

- Considérant que la législation et la réglementation applicables à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économique portant modification du PLU
 - Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la législation en vigueur,
 - Considérant que le public a eu la possibilité de s'informer et de faire part de ses observations ou propositions, conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Environnement,
 - Considérant l'ouverture de l'urbanisation de la zone Séglas 2 est une mise en forme de la récente révision du PLU afin d'asseoir un projet ambitieux, porteur d'exemplarité
 - Considérant les observations et propositions émises par le public et leur analyse par la commissaire enquêtrice
 - Considérant les avis énoncés par la commissaire enquêtrice
 - Considérant que les corrections demandées au projet par l'avis de la Chambre d'Agriculture sont entendues par la Municipalité
- La commissaire enquêtrice estime que le projet de la modification n°1 du PLU de SEYSSSES ne présente pas une fragilité juridique et réglementaire, concernant l'accès du public au dossier.
- La commissaire enquêtrice estime que des améliorations doivent être apportées au projet.
- Certaines prescriptions de l'OP doivent être affinées de manière à atteindre des objectifs d'urbanisation et de développement durable plus qualitatifs (production d'énergie, récupération et gestion des eaux usées....)
 - Le traitement des limites qui impose un recul de 5 m de l'emprise de la voirie porte atteinte à la structuration de l'espace public, de la rue et à l'ensemble des relations sociales qui se

composent dans une espace fini et limité.

- Le rapprochement du bâti de l'emprise publique permet d'écarter la zone d'activités des secteurs d'habitats et d'intensifier les plantations en fond de parcelles, voire de densifier les parcelles. Les espaces libres sur voie publique, composés de haies basses sont sans usage et propices à être dégradées.
Dans une reconsidération de la façade sur rue, les échanges humains, commerciaux, retrouvent toute leur place.
 - Dans les systèmes de récupérations de pluie proposées, il convient de prendre en charge la santé publique dans la lutte contre la prolifération des moustiques
- La commissaire enquêtrice estime que les améliorations techniques demandées ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet.
- La commissaire enquêtrice estime que la procédure de modification n°1 du PLU est engagée pour les motifs suivants :
- Insertion de la zone « Uéco » Ségla 2 dans la stratégie économique du Muretain Agglo
 - Insuffisance de la capacité d'accueil d'urbanisation des zones d'activités économiques actuelles :
 - *Dans les zones Ueco :*
 - Un seul terrain non bâti d'une superficie de 5.000 m² environ avec des projets en cours d'étude,
 - Potentiel de redivision parcellaire très limité avec environ 3.000 m² répartis sur plusieurs terrains distincts ne permettant pas la réalisation d'une opération d'ensemble structurante.
 - *Dans la zone Uéco :*
 - En bordure de part et d'autre la route de Muret, petite zone U à vocation économique de superficie restreinte, partiellement occupée et en cours de reconversion industrielle inapte à répondre aux différentes sollicitations d'entreprises recensées.
 - *Autres zones U ou AU de la Commune :*
 - Quelques disponibilités foncières à proximité de zones habitées mais impropres à l'accueil d'activités industrielles, logistiques ou artisanales générant des nuisances
 - Capacités à répondre aux besoins en accessibilité et en équipement pour l'ouverture de la zone d'activités économiques Ségla 2.
 - Projet de zone d'activité intercommunale sur la base d'études détaillées de conception et de réalisation avec un portage public opérationnel par la Communauté d'Agglomération «Muretain Agglo».
 - Poursuivre les actions en faveur de la densification, de la cohérence, et de l'aménagement durable du territoire en élaborant un projet de grande qualité et exemplaire
 - Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré entre habitat et emploi
 - Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire
 - Réviser l'OAP, la carte du zonage et le règlement écrit.

Est menée à bien dans le projet de la modification n°1 du PLU ouvrant à l'urbanisation la zone AUÉco Ségla 2.

2.3 Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

De l'analyse du dossier, il ressort que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUÉco Ségla 2 repose sur une perspective de développement durable de l'ensemble de la commune où il est clairement affirmé la volonté de maîtriser des enjeux environnementaux.

Une seule observation se préoccupe des nuisances potentielles des activités. Aucune personne n'a formulé d'observations en tant que futur entrepreneur. Un certain nombre de personnes ont trouvé intérêt à cette actualité sur le site de la Mairie

Il en résulte la nécessité peu de modifications du projet qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet.

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus développés et après avoir :

- Étudié et analysé le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- Examiné la réglementation applicable à la modification des PLU,
- Reçu les observations et contributions du public au cours cinq permanences,
- Analysé et apprécié l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête,
- Adressé au responsable du projet son analyse des observations du public,
- Pris connaissance des réponses de la Municipalité.

La commissaire enquêtrice considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités Séglas 2 peut être approuvé en l'état et émet un **avis favorable** sur ce projet avec **cinq recommandations** :

Recommandation 1

- Implantation du bâti sur l'emprise publique afin de :
 - Créer un front bâti pour favoriser les échanges sociaux, la mise en valeur des activités de la zone évitant ainsi les espaces plantés buissonnants sur rue, espaces sans usage, sensibles à la dégradation, au stockage des déchets et l'implantation de clôtures.
 - Augmenter les surfaces arborées en fond de parcelle pour conforter la faune et la flore, la ripisylve de la Saudrune et les haies, en particulier, à proximité des secteurs ou futurs secteurs d'habitat pour amoindrir les nuisances.

Recommandation 2

- Amélioration de l'usage des toitures dédié au développement durable : gestion et récupération des eaux de pluie, climatisation de l'environnement, production d'énergie, ...

Recommandation 3

- Amélioration des dispositifs (noue, tranchée filtrante) de rétention d'eau à la parcelle et bassin de rétention pour juguler, au regard de la santé publique, la prolifération des moustiques.

Recommandation 4

- Complétude des mesures de protection de la biodiversité (lieu de reproduction et déplacements)

Recommandation 5

- Mise en place d'un outil de veille permettant d'évaluer le projet sur les objectifs qualitatifs, sa traduction et sa mise en perspective au regard des évolutions conjoncturelles et structurelles afin d'améliorer le processus pour les futures zones d'activité économiques à développer, la requalification de l'existant et des zones économiques en déprise.

Fait à Toulouse, le 13 /11/.2021
En deux exemplaires,



La commissaire enquêtrice
Évelyne CHERON.

ANNEXES

ANNEXE 1 - Délibération conseil municipal

**ANNEXE 2 - Décision du tribunal administratif pour
la désignation de la commissaire enquêtrice**

ANNEXE 3 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

ANNEXE 4 - Avis d'enquête publique

ANNEXE 5 - Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Envoyé en préfecture le 12/04/2021

Reçu en préfecture le 12/04/2021

Affiché le 13/04/2021

ID : 031-213105471-20210412-DEL_2021_026-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSSSES

- Séance du 10 avril 2021 -

L'an deux mille vingt et un, le dix avril à dix heures, le Conseil municipal de la Commune de Seysses dûment convoqué, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seysses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux : 29

Membres présents : 24 Procurations : 5 Membres excusés : / Votants : 29 Pour : 29

Date convocation : 02/04/2021

Compte rendu affiché le : 12/04/2021

Présents : Jérôme BOUTELOUP, Magali PATINET, Dominique ALM, Marie-Ange KOFFEL, Philippe STREMLER, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magali GRANDSIMON, Ana ROLDAN, Raphaël RIGACCI, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Orlane LABAT, Philippe RIGAL, Morgane CARRA, Valentin DE MUER, Olivier CHAPRON, Vicky VALLIER, Gilles DURET, Emeline ROLLAND, Olivier TIQUET, Cynthia GONZALEZ, Jean-Paul ROBERT, Françoise MALEPLATE.

Procurations : Didier ZERBIB à Magali PATINET, Mathilde ESCLASSAN à Ana ROLDAN, Sébastien CHAUDERON à Raphaël RIGACCI, Pascal NGUYEN à Morgane CARRA, Isabelle SIMONETTO à Ana ROLDAN.

Excusés : /

Secrétaire : Xavier BERLUTEAU

N° DEL/2021-026

OBJET :

AMENAGEMENT

**DECISION DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) ET JUSTIFICATION DE
L'OUVERTURE A L'URBANISATION
DE LA ZONE D'ACTIVITES
ÉCONOMIQUE (ZAE) « AU0
ECO » DE SEGla 2**

Rapporteur :

M. Xavier BERLUTEAU, Adjoint
au Maire à l'urbanisme et au
développement durable

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36. L.153-37 et L. 153-38 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que l'article L153-38 prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Monsieur BERLUTEAU présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLU ; à savoir qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités économiques « AU0 éco » de Séglà pour les raisons suivantes :

- La Commune, en accord avec la stratégie économique du Muretain Agglo, a décidé de la création d'une nouvelle zone à vocation économique sur le secteur de Séglà. Cette décision concertée résulte d'une absence de foncier disponible dans les zones d'activités existantes sur la commune et le Muretain et d'une forte demande d'installations d'activités artisanales qui nécessite une offre foncière et immobilière dédiée à proximité d'équipements et d'axe de transport performant.
- Cette zone a, dans un premier temps, été fermée à l'urbanisation dans l'attente de solutions permettant de satisfaire aux besoins en accessibilité et en

équipement. Parallèlement, un autre petit secteur, en bordure de la route de Muret, a été classé en zone à urbaniser (AU) ouverte à vocation économique, mais il est de dimension réduite et partiellement occupé ou en cours de reconversion industrielle. Il est inapte à répondre aux différentes sollicitations d'installations d'entreprises recensées par les services du Muretain Agglo.

- Aujourd'hui, à l'initiative du Muretain Agglo, un projet de zone d'activités intercommunale sur le site du Ségla fait l'objet d'études détaillées de conception et l'ensemble des conditions sont réunies pour que l'opération puisse se réaliser à court terme, avec un portage opérationnel public. Cette nouvelle offre sur le Muretain agglo permettra de répondre aux besoins de court terme exprimés par les entreprises et qui restent, aujourd'hui, en souffrance.
- Afin d'autoriser la réalisation de cette opération, il convient d'ouvrir cette zone à urbaniser dans le PLU, en prenant soin de justifier du besoin au regard des capacités existantes.
- En outre, les évolutions à apporter au PLU s'appuieront sur les études conduites par le Muretain Agglo concernant la composition urbaine et la vocation de la zone et se traduira par l'établissement d'un règlement et d'une OAP spécifiques et adaptés.

Monsieur BERLUTEAU présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune en ce qui concerne les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ouvertes à l'urbanisation et destinées spécifiquement à l'accueil d'activités économiques, à savoir :

- Que dans les zones UEco, il ne subsiste qu'un terrain non encore bâti totalisant 5.000 m² environ (0,5 hectare), mais pour lequel des projets sont à l'étude. Dans ces mêmes zones UEco, le potentiel en redivision parcellaire est également très limité, avec environ 3.000 m² exploitables (0,3 hectare). Outre son emprise foncière réduite, ce potentiel brut se répartit sur plusieurs terrains distincts et ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble structurante.
- Que les zones AUEco (zones à urbaniser déjà ouvertes) et situées de part et d'autre de la route de Muret, représentent parallèlement une superficie totale de 3 hectares ; étant précisé qu'il s'agit de terrains dont la propriété est privée et qui sont déjà, pour une partie, occupés par des activités et habitations et que, pour l'autre partie, il s'agit de terrains sur lesquels des projets sont à l'étude.
- Que les autres zones U ou AU de la Commune présentent quelques disponibilités foncières ; mais que celles-ci sont intégrées aux zones habitées, impropres à l'accueil d'activités industrielles, logistiques ou artisanales générant des nuisances pour leur environnement immédiat.

Au total, le potentiel foncier brut actuellement mobilisables pour des projets à vocation économique est inférieur à 4 hectares et, si l'on exclue les terrains déjà urbanisés ou sur lesquels un projet d'urbanisation est déjà accordé, ce potentiel n'est plus que de 2,5 hectares. Outre, le fait qu'elles soient de dimensions réduites et dispersées, ces disponibilités foncières sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins d'installations d'entreprises et ne répondent pas à l'enjeu de développer une zone à vocation économique qui, par la maîtrise publique, ambitionne une grande qualité et une exemplarité dans les aménagements et les constructions.

Monsieur BERLUTEAU précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 Eco de Ségla pour une surface de 10 hectares, à savoir :

- Qu'il s'agit d'un projet d'intérêt communautaire, s'inscrivant comme élément significatif de la stratégie de développement économique du Muretain Agglo,
- Qu'il s'agit d'un projet qui est directement porté au plan opérationnel par la Communauté d'Agglomération,
- Qu'il s'agit de la principale offre foncière mobilisable à court terme dans ce secteur de l'agglomération à proximité d'équipements et d'offre de transport performant,
- Qu'il s'agit d'un projet visant l'exemplarité en termes d'éco-aménagement,
- que les études préliminaires réalisées par le Muretain Agglo ont été soumises à l'avis des services de l'Etat qui ont conclu à une dispense d'étude d'impact complète au vu des éléments qualitatifs du projet et des faibles enjeux écologiques du secteur.

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU « ouvertes », notamment celles à vocation économique, ne sont pas suffisantes et adaptées pour mettre en œuvre le projet urbain qui motive l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 Eco de Ségla, dans le cadre de la modification du PLU ;

Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser Monsieur le Maire à engager par arrêté la procédure de modification n°1 du PLU en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques « AU0 éco » de Ségla,
- que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 Eco de Ségla pour une surface de 10 hectares est justifiée en raison d'une capacité résiduelle d'urbanisation, sur les zones U et AU à vocation d'activité, insuffisante et inadaptée pour réaliser le projet urbain motivant la modification du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Madame la Sous-préfète de Muret.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit, au registre sont les signatures, pour copie conforme, Seysses, le 12 avril 2021.

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP



DECISION DU
09/07/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E21000099 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Mairie de Seysses
Courrier arrivé le

15 JUL. 2021

N°

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 07/07/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Seysses demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Seysses ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu la délégation du 30 juin 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Evelyne CHERON est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

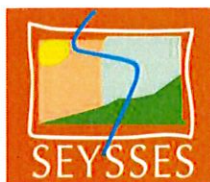
ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Seysses et à Madame Evelyne CHERON.

Fait à Toulouse, le 09/07/2021

Le magistrat délégué,




Jean-Christophe TRUILHE

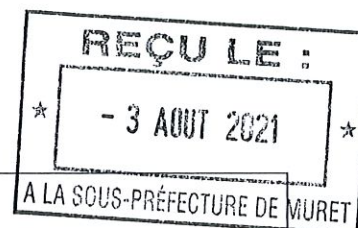


DEPARTEMENT DE LA
HAUTE-GARONNE 31600

ARRONDISSEMENT DE MURET

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SEYSSSES



ARRÊTÉ N° 2021-201 PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 16 avril 2021 ayant prescrit la modification n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2021 ayant décidé d'engager la modification n°1 et justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques « AU0 éco » de Ségla au regard des capacités d'urbanisation déjà exploitées dans les zones urbanisées existantes et de la faisabilité d'un projet dans ces zones ;

Vu la décision N° E21000099 / 31 en date du 09 juillet 2021 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame Evelyne CHERON en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Le Maire de Seysses

ARRETE

Article 1 : Il est procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seysses

La principale caractéristique de ce projet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques « AU0 éco » de Ségla. ;

Article 2 : La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, du lundi 06 septembre 2021 à 9h00 au mercredi 06 octobre 2021 à 12 h30 inclus ;

Article 3 : Un avis est publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site de la mairie, sur le panneau lumineux et sur les lieux suivants :

- Le Hall de la Mairie ;
- L'entrée de la Mairie au 8 Rue du Général de Gaulle ;
- L'Ecole Flora Tristan ;
- L'Ecole 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 ;

Article 4 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification n° 1 du PLU ;

Article 5 : Madame Evelyne CHERON, architecte DPLG urbaniste en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

Article 6 : Le dossier de l'enquête publique portant sur l'ouverture de la zone « AU éco » du secteur du Ségla est composé du projet d'urbanisation de la zone, des données environnementales, des actes administratifs et juridiques dont la décision de dispense de l'évaluation environnementale prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi qu'un registre.

Dossier de l'enquête publique

A – Informations juridiques et administratives

B – Rapport de présentation complémentaire (pièce N°1 du PLU)

C - Règlement après modification (pièce N°3 du PLU)

D - Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification (pièce N°4 du PLU)

E - Registre,

Ces documents sont disponibles :

- sur le site Internet suivant : www.mairie-seysses.fr ;
- en format papier à la mairie de Seysses aux jours et heures habituels d'ouverture :
 - Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 heures à 12h30 et de 14 heures à 17 heures,
 - Les mercredis matin, de 9 heures à 12h30 ;

Le dossier d'enquête est également mis gratuitement à disposition du public sur deux postes informatiques, à la mairie de Seysses (horaires fournis ci-dessus) et à la médiathèque de Seysses, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les mardis de 14 heures à 18h00 ;
- Les mercredis et vendredi de 9 heures à 13h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- Les samedis de 9h00 à 13h00 ;

Article 7 : Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : Mme la Commissaire enquêtrice - Mairie de Seysses 10 Place de la Libération 31600 SEYSSES ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enq.publique@mairie-seysses.fr ;

Les observations et propositions du public sont accessibles sur le site Internet suivant : www.mairie-seysses.fr ;



Les observations et suggestions reçus par courriel ou courrier ne seront prises en considération que si leur réception a lieu durant la période de l'enquête publique (du lundi 06 septembre 2021- 09h00 au mercredi 06 octobre 2021- 12h30 inclus) ;

Article 8 : La commissaire enquêtrice reçoit à la mairie de Seysses aux jours et heures suivants :

- Le lundi 13 septembre 2021 de 10h30 à 12 h30 par téléphone au numéro 05 62 11 64 61, et de 14h00 à 17h00 en présentiel ;
- Le vendredi 24 septembre 2021 de 9h00 à 12h30 en présentiel, et de 13h30 à 15h30 par téléphone au numéro 05 62 11 64 61 ;
- Le samedi 02 octobre 2021 de 9h à 12h30 en présentiel ;

Article 9 : Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Seysses le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11 : Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant www.mairie-seysses.fr ;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par la commissaire enquêtrice ;

Article 12 : Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire ou du service urbanisme de la commune de SEYSSES aux coordonnées suivantes : urbanisme@mairie-seysses.fr ou 05 62 11 64 65 ;

Fait à Seysses, le 27 juillet 2021

Jérôme BOUTELOUP
Maire de SEYSSES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SEYSSSES

Par arrêté n° 2021-201 en date du 27 juillet 2021, le Maire de Seysses a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) .

A cet effet, Madame Evelyne CHERON, architecte DPLG urbaniste en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice ;

L'enquête se déroulera à la mairie de Seysses **du lundi 06 septembre 2021 à 9h00 au mercredi 06 octobre 2021 à 12 h30 inclus** ; aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 heures à 12h30 et de 14 heures à 17 heures,
- Les mercredis matin, de 9 heures à 12h30 ;

La commissaire enquêtrice recevra en mairie :

- Le lundi 13 septembre 2021 de 10h30 à 12 h30 par téléphone au numéro 05 62 11 64 61 et de 14h00 à 17h00 en présentiel ;
- Le vendredi 24 septembre 2021 de 9h00 à 12h30 en présentiel et de 13h30 à 15h30 par téléphone au numéro 05 62 11 64 61 ;
- Le samedi 02 octobre 2021 de 9h à 12h30 en présentiel ;

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales :

- Sur le site Internet : www.mairie-seysses.fr;
- En format papier sur le lieu de l'enquête, et sur deux postes informatiques mis gratuitement à la disposition du public, à la Mairie de Seysses et à la médiathèque de Seysses, aux jours et heures habituels d'ouverture .

Des mesures de protection seront mises en place conformément à la situation sanitaire de l'épidémie de la COVID -19 au moment de l'enquête publique .

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- Par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à l'adresse Mairie de Seysses 10 Place de la Libération 31600 SEYSSSES ;
- Par courrier électronique à l'adresse : enq.publique@mairie-seysses.fr

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de Seysses ;
- Sur le site Internet www.mairie-seysses.fr.

A l'issue de l'enquête publique , la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SEYSSES

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation publique
lundi 06 septembre - mercredi 06 octobre 2021

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
Rédigé par Évelyne CHÉRON - Commissaire enquêtrice
MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

SOMMAIRE

Page

PRÉAMBULE	2
1 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
1.1 - La consultation du dossier d'enquête publique	3
1.2 - Le recueil des observations	3
1.3 - L'organisation des permanences	4
1.4 - La participation du public	4
1.5 - La déposition des observations et suggestions	5
2 – L'EXAMEN DES OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS	6
3 – LES COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	9

PRÉAMBULE

Références

- Article R.123-18 du Code de l'environnement

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles. »

- Arrêté N° 2021-201 du 27 juillet 2021 -- Prescrivant une enquête publique sur le projet de MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Je remercie Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire de SEYSSSES:

- De bien vouloir produire ses observations sur les remarques, suggestions du public,
- D'apporter des réponses aux observations de la commissaire enquêtrice.

L'objet du procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du plan, du programme, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, les observations de Monsieur le Maire sont à communiquer à la commissaire enquêtrice sous 15 jours :

Samedi 23 octobre 2021

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront annexés au rapport de la commissaire enquêtrice.

1 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 – La consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est mis à disposition du public du **lundi 06 septembre 2021 - 09h00** au **mercredi 06 octobre 2021 - 12h30** :

- sous format papier à :
 - la Mairie
- sous format dématérialisé à :
 - la Mairie par la mise à disposition d'un poste informatique
 - la Médiathèque par la mise à disposition d'un poste informatique
 - sur le site internet de la Mairie.

➤ Mairie de SEYSSES

○ Dossier sous format « papier »

- Accueil du secrétariat de la Mairie :
 - lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - mercredi 09h00 - 12h30

○ Dossier dématérialisé par la mise à disposition d'un poste informatique à

- Accueil du secrétariat de la Mairie :
 - lundi – mardi – jeudi - vendredi 09h00 - 12h30 / 14h00 - 17h00
 - mercredi 09h00 - 12h30
- Médiathèque
 - Mardi 14h00 - 18h00
 - Mercredi – Vendredi 09h00 - 13h00 / 14h00 - 18h00
 - Samedi 09h00 - 13h00

➤ Site internet de la Mairie

Le public peut consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la Mairie www.mairie-seysses.fr avec un intitulé dédié.

Le service informatique de la Mairie gère le dossier dématérialisé de l'enquête publique dans lequel une adresse courriel permet d'envoyer observations et suggestions par une adresse dédiée enq.publique@mairie-seysses.fr. Un accusé de réception est délivré pour chaque courriel.

La consultation s'effectue par téléchargement du dossier.

1.2 – Le recueil des observations et suggestions

Pendant la durée de l'enquête, les observations et suggestions peuvent être émises :

- Sur le registre d'enquête publique à l'Accueil du secrétariat de la Mairie
- Par courriel à l'adresse suivante : enq.publique@mairie-seysses.fr
- Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice.

Sur le site internet et le registre sous format « papier », le public est informé que l'ensemble des observations et suggestions est numérisé afin de pouvoir formaliser un dossier identique sous format papier et dématérialisé, accessibles à tous.

1.3 - L'organisation des permanences

Les permanences sont organisées et adaptées à la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, en étroite collaboration entre la Municipalité et la commissaire enquêtrice.

Cinq permanences ont lieu :

- **Trois permanences en présentiel :**
 - Lundi 13 septembre 2021 14h00 - 17h00
 - Vendredi 24 septembre 2021 09h00 - 12h30
 - Samedi 02 octobre 2021 09h00 - 12h30
- **Deux permanences en distanciel** (téléphone ligne directe 05 62 11 64 61) :
 - Lundi 13 septembre 2021 10h30 - 12h30
 - Vendredi 24 septembre 2021 13h30 - 15h30

➤ **Permanences en présentiel**

Les permanences en présentiel sont organisées à l'étage, niveau où sont implantés les services de la Mairie. Le public est accueilli dans un bureau assurant la confidentialité des entretiens, à proximité de l'accueil. Un ascenseur permet l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie. Dans le bureau de permanence, gel hydro alcoolique, désinfectant de surface, lingettes sont à la disposition du public et de la commissaire enquêtrice ainsi que plusieurs stylos afin d'assurer les conditions sanitaires réglementaires. Une séparation en plexi glace permet les échanges en toute sécurité sanitaire entre le public et la commissaire enquêtrice. Le port du masque est très bien respecté.

➤ **Permanences en distanciel**

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone, avec un numéro dédié en ligne directe : 05 62 11 64 61.

Dans le cadre de chaque entretien, la commissaire enquêtrice explicite le cadre et les objectifs de l'enquête publique dans le contexte de la MODIFICATION n°1 du PLU de la commune.

Ce préambule permet de mieux asseoir les échanges et étayer les arguments au regard des demandes de portée individuelle concernant la constructibilité de terrain, hors cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Ségla 2.

1.4 – La participation du public

➤ **Consultation du dossier**

▪ Mairie	
▪ Dossier sous format papier	1
▪ Dossier dématérialisé	0
▪ Médiathèque	
▪ Dossier dématérialisé	0
▪ Site internet	211

Aucun problème technique n'est rencontré dans la consultation du registre dématérialisé.

Total 212 consultations du dossier.

➤ Permanences en présentiel

- **Lundi 13 septembre 2021 – 14h00 / 17h00**
 - Aucune personne ne s'est présentée à la permanence.
- **Vendredi 24 septembre – 09h00 / 13h30**
 - Aucune personne ne s'est présentée à la permanence.
- **Samedi 02 octobre 2021 – 09h00 / 12h30**
 - **3 personnes** se sont présentées, porteuses de **2 observations**.
 - **Observation n° 04** est hors sujet. Elle concerne la demande de constructibilité de parcelles situées au centre du bourg, hors contexte de l'enquête publique
 - **Observation n°05** porte sur l'aménagement et la réglementation de la zone d'activités économiques au regard de l'environnement et des nuisances possibles portés sur des zones habitées et plus particulièrement sur l'habitat existant situé en mitoyenneté de la zone. Cette observation complète l'observation n°2, envoyée par courriel.
 - Thématiques
 - Nuisances visuelles, sonores, olfactives,
 - Modification de l'implantation des activités bruyantes par éloignement des zones habitées
 - Modification de l'implantation des bâtiments par rapprochement des constructions de la voirie permettant ainsi de conforter une végétalisation plus importante en fond de parcelle.

➤ Permanences en distanciel

- **Lundi 13 septembre 2021 – 14h00 / 17h00**
 - Aucun entretien téléphonique.
- **Vendredi 24 octobre 2020 – 13h30 / 15h30**
 - **Observation n° 3** par téléphone. L'observation est hors contexte de l'enquête publique. Elle concerne la demande de constructibilité de parcelles. Après explication de l'objet de l'enquête publique, aucune observation concernant l'urbanisation de la zone d'activités n'a été formulée.

Total **6 personnes / 5 observations**
 3 observations hors contexte de l'enquête publique
 2 observations relevant d'une même personne.

➤ Déroulement des permanences

L'ensemble des permanences se déroulent dans une ambiance sereine. Les personnes étudient leur dossier avant de venir aux permanences mais souvent hors contexte de l'enquête publique.

Les contraintes sanitaires sont bien respectées.

1.5 – La déposition des observations et suggestions

- **Courrier** **0 observation**
- **Courriel** **2 observations**
 - **Observation n°1** avec pièce annexe composée de 3 pages recto/verso
 - **Observation n°2** même observation rédigée sur le registre dans le cadre d'un entretien en présentiel, observation n°2.

- **Téléphone** 1 observation
 - **Observation n°3**
Observation déposée par la commissaire enquêtrice après relecture du texte à l'interlocuteur.
- **Registre** 2 observations
 - **Observation n°4**
 - **Observation n°5**, observation similaire envoyé par courriel, Observation n°2 par le même auteur.
Observations consignées par les intéressés sur le registre lors des permanences.
- **Pétition** Aucune observation n'a été formulée par le biais de pétition.

Total 5 observations

- 3 observations hors contexte de l'enquête publique
- 1 observation en doublon relative à l'enquête publique.

Aucun problème technique n'est rencontré dans la déposition de courriels.

2 – L'EXAMEN DES OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS

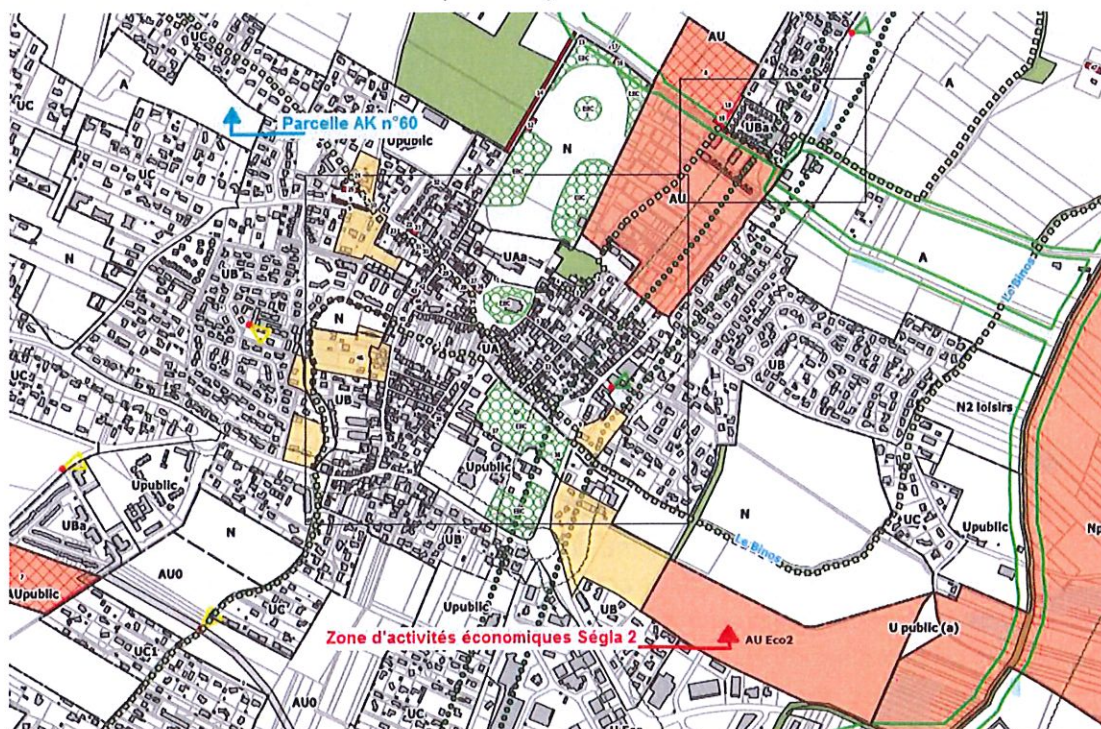
Les observations sont regroupées par demandeur. Les observations sont présentées à partir de la chronologie telles que déposées sur le registre «format « papier ».

Il y a une distinction entre les observations déposées sur le registre en présentiel (couleur **noire**), en distanciel (couleur **orange**) et par courriel (couleur **verte**)

L'ensemble des observations sont consignées sur le registre papier et dupliquées sur le registre dématérialisé. Le public est informé de cette procédure sur le registre et sur le site internet.

Observation n°1 -- Parcelle n°60 AK – Demande de constructibilité de la parcelle

« Demande la modification du PLU pour la parcelle AK 60.»



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'enquête publique porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Ségla 2.

La parcelle AK n°60 n'est pas concernée par l'objet de l'enquête publique.

Avis de la Municipalité :

Pas d'observation de la commune.

Observation n°2 – n° 5 – Questionnement sur des nuisances possibles de la zone d'activités sur l'habitat situé en lisière de la zone d'activités et suggestions

« Le choix de l'implantation d'activités à faible nuisances sonores est apprécié mais un questionnement est développé sur :

- Les nuisances visuelles, la pollution lumineuse nocturne : coût, extinction de l'éclairage nocturne, choix de la Municipalité,
- Les activités de la zone susceptibles de modifier la qualité de vie des habitants : odeur, lumière, vis-à-vis, ombre portée des bâtiments sur les habitations, autorisation possible d'une éventuelle station d'épuration,
- L'implantation des activités à proximité des logements de type boutiques, cabinets médicaux, à faibles nuisances d'usage et d'horaires d'ouverture dans des bâtiments en rez-de-chaussée.
- La perte de la valeur immobilière.

Des propositions sont suggérées :

- Prévoir :
 - L'implantation des bâtiments à proximité des voiries pour favoriser leur éloignement des zones habitées et permettre la végétalisation des fonds de parcelles,
 - L'implantation des activités sonores et/ou odorantes côté « prison »,
 - Des bâtiments d'un seul niveau à proximité des habitations.
 - L'instauration d'une réunion publique avant l'enquête publique.»

Prescription concernant la nuisance sonore



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

- **Les nuisances visuelles, sonores, la pollution lumineuse nocturne** sont encadrées par Loi pour minimiser leur impact sur les habitants, la faune et la flore mais ne gère pas le fonctionnement efficient qui relève de la collectivité et des citoyens, chacun sur leur domaine. L'extinction de l'éclairage public ou privé ou leur modulation en période nocturne a un coût que la Municipalité se doit d'apprécier ainsi que les entreprises.

L'impact des nuisances sonores est élément constitutif du dossier par une demande d'étude acoustique.

- **L'implantation des activités de faibles nuisances à proximité des logements** de type boutiques, cabinets médicaux, à faibles nuisances d'usage et d'horaires d'ouverture est une suggestion difficile à envisager car l'urbanisation de la zone est liée à l'offre et la demande du secteur économique. Seul, le règlement contient les nuisances par la liste des activités autorisées et l'étude acoustique.
- **Les activités de la zone susceptibles de modifier la qualité de vie des habitants** sont prises en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en particulier leurs émissions sonores (étude acoustique). Des lois et textes réglementaires encadrent les nuisances sanitaires dans l'acte de construire et les usages : Code de l'environnement, Code de la construction,, Règlement sanitaire départemental. La proposition d'aménagement contient l'implantation des premières entreprises mais la gestion des reventes des bâtiments est difficilement prévisible et gérable pour une commune. L'implantation des bâtiments à proximité des voiries pour favoriser leur éloignement des zones habitées et permettre la végétalisation des fonds de parcelles est une option. Aux abords du secteur habité, la profondeur la plus petite est d'environ 50 m (limite voirie / fond de parcelle) il serait souhaitable s'instaurer une distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites des parcelles habitées (3 terrains) et la zone d'habitation à venir. Cette proposition n'impacte qu'une seule parcelle de la zone d'activités.
- **La suggestion de l'implantation des activités sonores et/ou odorantes côté « prison »** est prévue par le plan d'aménagement qui a pris en considération la situation de la zone économique existante. Il est à noter que la prison est, aussi, un lieu d'habitation mais elle est assez éloignée de la zone d'activités pour être impactée et protégée par sa volumétrie.
- **Les ombres portées des bâtiments sur les habitations** ne seront pas significatives car la zone est pratiquement située au nord du secteur habité. Cet impact est à prendre en considération pour la zone des futures habitations située au nord-ouest de la zone d'activité.
- **L'implantation d'une station d'épuration** n'est pas prévue. La station d'épuration de Cugnax assure la gestion des effluents de la zone d'activités. Les équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone n'apparaissent pas dans le dossier d'enquête.
- **L'implantation des activités à proximité des logements dans des bâtiments en rez-de-chaussée** est une suggestion peu envisageable au regard des textes en vigueur qui imposent la densification, les coefficients d'espace vert de pleine terre et d'emprise sol dans les zones constructibles. Ces critères participent de la protection de l'environnement, de la maîtrise de l'étalement urbain.
- **La perte de la valeur immobilière** est une notion qui est prise en considération au travers d'un aménagement qualitatif et organisationnel de la zone (architecture, matériaux, végétalisation, traitement des abords, impacts des nuisances sonores, ..., parking) (voir OAP) et un entretien contractuel des abords.

Avis de la Municipalité :

La commune est labélisée « Villes et Villages étoilés » et compte poursuivre sa politique « extinction progressive nuit profonde ».

Observation n°3 — Demande d'informations pour la constructibilité de parcelles

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'enquête publique porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Ségla 2, unité foncière appartenant à la commune.

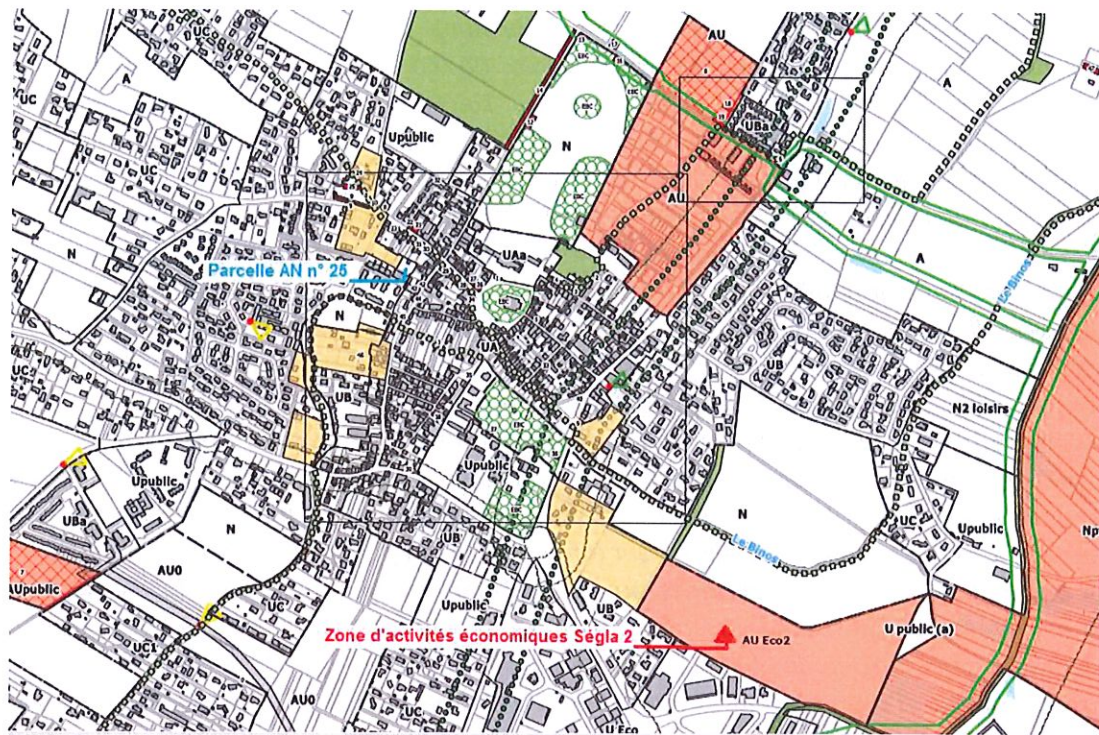
Aucune parcelle privée n'est concernée par cette enquête publique.

Aucune observation n'est formulée sur l'objet de l'enquête.

Avis de la Municipalité :
Pas d'observation de la commune.

Observation n°4 -- Parcelle AN n° 25 -- Demande de constructibilité de la parcelle

« Demande de constructibilité de la parcelle AN n°25.»



Commentaire de la commissaire enquêteur :

L'enquête publique porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Séglas 2

La parcelle AN n°25 n'est pas concernée par l'objet de l'enquête publique.

Avis de la Municipalité :
Pas d'observation de la commune.

Observation n° 5 – cf. n° 2

L'ensemble des observations sont annexées au dossier.

3 – LES COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

L'enquête publique, projet de MODIFICATION n°1 du PLU, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques Séglas 2, n'a pas intéressé le public dans son approche globale de développement durable qualitatif, ni au regard de la prise en compte des milieux naturels, ni du développement économique pour des emplois favorisant la proximité habitat/emploi dans un contexte environnemental et économique sensibles. Le public est absent des permanences et ne s'investit pas dans d'éventuelles observations (6 personnes)

Aucune personne ne s'est présentée en tant qu'entreprise pour échanger, déposer des observations sur l'urbanisation, son concept et les règles y afférant.

Les quelques observations (5) portent essentiellement sur des problématiques très personnelles liées à la constructibilité de parcelles n'ayant aucun objet avec l'enquête publique. Les préoccupations sont à la parcelle.

Une observation en doublon émanant d'une même personne relève de l'objet de l'enquête publique et se questionnent sur des préoccupations environnementales liées à l'habitabilité à proximité de la zone d'activités économiques.

Le nombre de consultations (212) du dossier sur le site et à la Mairie montre que le public s'informe, porte un intérêt à la vie municipale et l'évolution de la commune

Les thèmes abordés dans l'unique observation en doublon :

- Les nuisances visuelles, sonores et olfactives,
- Le choix des implantations des activités au regard des zones habitées,
- Des suggestions sur l'implantation des activités et sur la gestion des nuisances visuelles, sonores et la pollution nocturne.

Fait en deux exemplaires, le 08 octobre 2021.

La Commissaire Enquêtrice,
Evelyne CHERON.



Le Maire de SEYSSES,
Jérôme BOUTELOUP.



Mémoire en réponse

Fait le 20 octobre 2021.

Le Maire de SEYSSES,
Jérôme BOUTELOUP.



OBSERVATION 01

De: DIGONNET Nathalie (BPOC) <Nathalie.DIGONNET@bpoc.fr>
Envoyé: lundi 20 septembre 2021 11:40
À: enq.publique@mairie-seysses.fr
Cc: nathray31@yahoo.fr
Objet: Demande de modification du PLU pour parcelle AK 60 DIGONNET Nathalie et Anne Lise
Pièces jointes: Courrier adressé au Commissaire enquêteur.pdf

A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice,

Chère Madame,

Je me permets de vous solliciter car nous avons appris vraiment par hasard qu'une enquête publique était en cours.

Fin 2019, lors de la précédente enquête publique, nous avons avec ma sœur, sollicité un avocat afin de présenter un dossier complet, conforme, et adapté aux besoins de la mairie car nous ne sommes vraiment compétentes en la matière.

Pour des raisons professionnelles je ne peux malheureusement pas m'organiser pour venir vous rencontrer sur place sur les plages horaires disponibles à cet effet.

Par conséquent, auriez-vous l'extrême amabilité de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint que nous avons adressé fin 2019 au commissaire enquêteur de l'époque.

Concernant la parcelle AK n° 49 mentionnée sur ce dossier, le dossier est clos à ce jour mais je me permets de vous solliciter en ce qui concerne la parcelle AK n° 60.

Nous avons hérité de notre mère décédée en 1989 de cette parcelle que j'essaie désespérément de passer en zone constructible afin qu'un beau projet se réalise et apporte une belle plus-value à la commune.

Je n'ai jamais compris pourquoi cette parcelle si bien placée et proche du centre-ville, entourée d'habitations, avec deux voies d'accès, avait toujours reçu un refus de la part de la mairie.

Ayant vécu jeune sur la commune de Seysses, j'ai vu ce village exploser avec les années et à chaque sollicitation présentée à la mairie nous avons systématiquement reçu un refus pour notre parcelle.

De nombreuses constructions ont vu le jour bien plus éloignées que notre parcelle du centre-ville, nous n'avons jamais obtenu gain de cause. Les raisons ? on ne les connaît pas et nous avons vraiment le sentiment d'une injustice.

Nous espérons sincèrement que votre analyse sera plus favorable en notre faveur et que nous pourrions enfin entrevoir un espoir de voir la parcelle passée en zone constructible.

Restant à votre entière disposition, je vous communique mes coordonnées

Madame DIGONNET Nathalie
29 Route de Saint Léon
31450 AYGUESVIVES
Tel : 06.73.48.78.56
Courriel : nathray31@yahoo.fr

Vous remerciant de l'attention que vous apporterez à notre demande,

Veillez agréer, Chère Madame, l'expression de nos salutations distinguées

Nathalie DIGONNET

Droit public
Droit de l'urbanisme
Droit de l'environnement
Droit de la commande publique
Droit de la fonction publique

Xavier LARROUY-CASTERA
Avocat au barreau de Toulouse
larrouy-castera@loyve-avocats.com
Spécialiste en droit public
et en droit de l'environnement
Qualifications droit de l'eau, des ICPE
et des énergies renouvelables
D.E.S.S. Urbanisme & Construction
Enseignant vacataire à l'Université
de Droit de Toulouse I Capitole

Pierre-Yves CADIOU
Avocat au barreau de Toulouse
cadiou@loyve-avocats.com
Docteur en Droit Public
Enseignant vacataire pour les écoles
d'ingénieurs de Purpan et de l'ENSAT

Avocats Associés

Caroline FACELINA-TABARD
Avocat au barreau de Toulouse
facelin-tabard@loyve-avocats.com
Master Droit de l'environnement
Master Contentieux public

Avocat

Membre du réseau
www.loyve-avocats.com

Loyve
AVOCATS

Case Palais 166

14, rue Peyras
31000 Toulouse
Tél. : 05 62 27 74 27
Fax : 05 62 27 74 28

A.A.R.P.I. Larrouy-Castéra & Cadiou
Membres d'une association agréée.
le règlement des honoraires
par chèque est accepté

LE

Monsieur MOIROT
Commissaire enquêteur
Hôtel de ville
10 place de la Libération
31600 SEYSSSES

Toulouse, le 10 décembre 2019

LRAR

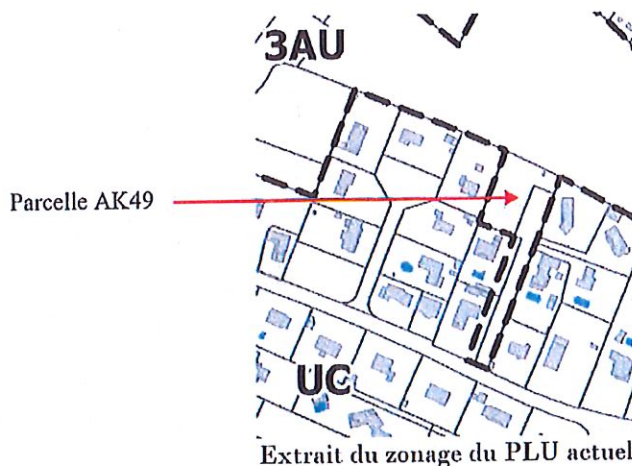
Nos réf. : 2019225 - Dignonnet
Parcelles cadastrées section AK n° 49 et n° 60

Objet : Enquête publique sur le projet de 1^{ère} révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SEYSSSES

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous informer que j'ai été mandaté pour intervenir à l'enquête publique citée en objet pour le compte de Mesdames Nathalie et Anne-Lise Dignonnet, propriétaires indivises des parcelles cadastrées AK 49 et AK 60 sises sur la Commune de Seysses.

Dans le cadre de la précédente enquête publique portant sur le même objet, Madame Nathalie Dignonnet avait adressé au Commissaire enquêteur alors en charge de cette procédure un courrier faisant état d'une demande de classement de la parcelle **AK 49**, située chemin de Couloume, en zone constructible. Etant précisé que cette dernière relève de la zone 3AU dans le PLU actuellement en vigueur.

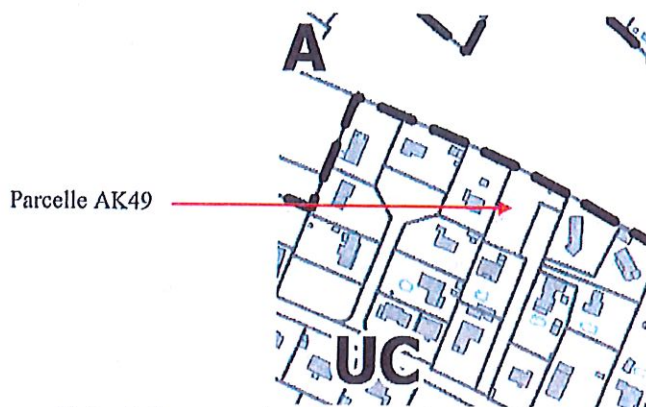


Extrait du zonage du PLU actuel

Le fait que ce terrain soit entouré de constructions, soit parfaitement desservi par les réseaux et constitue une dent creuse s'enfonçant dans la zone UC plaide en effet pour une telle solution.

La réponse de la Commune lors de la précédente enquête a été favorable à cette demande pour cette parcelle « *devenant constructible, avec les règles de la zone UC qui s'appliquent* » (cf observation n° 12, p. 43 du rapport d'enquête).

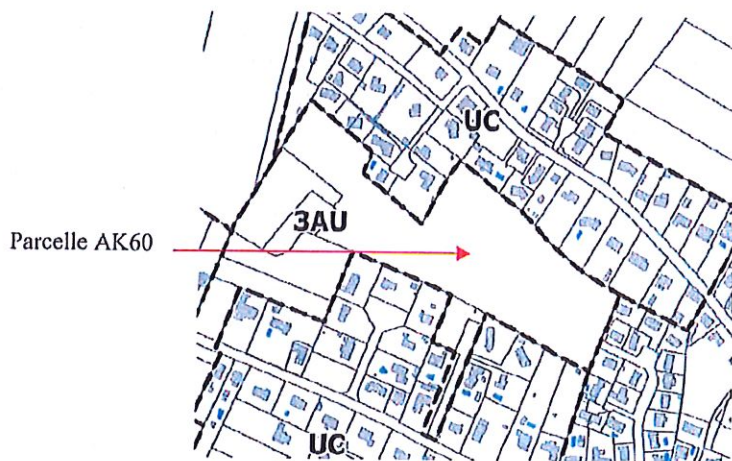
Sauf erreur, le zonage soumis à l'enquête publique retient effectivement cette proposition.



Extrait du zonage issu de la révision du PLU soumise à enquête publique

Les consorts Digonnet souhaitent simplement sur ce point le maintien du changement apporté au classement de la parcelle AK 49 par la révision entreprise.

Mesdames Nathalie et Anne-Lise Digonnet sont aussi propriétaires de la parcelle AK 60 qui jouxte le terrain qui vient d'être évoqué et qui, elle aussi est classée en zone 3AU par le PLU actuellement en vigueur.



Extrait du zonage du PLU actuel

C'est avec étonnement que Mesdames Nathalie et Anne-Lise Digonnet se sont aperçues que la Commune de Seysse, par le biais de la révision de son document d'urbanisme, entend modifier cette situation et classer ce terrain en zone agricole.

Cette solution apparaît constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation eu égard aux critères fixés par le Code de l'urbanisme.

En effet, comme vous le savez, l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme encadre les motifs pouvant présider à un tel classement en disposant que « *peuvent être*

classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

En application de ces dispositions, l'erreur manifeste d'appréciation a été retenue par la Juridiction administrative pour un classement en zone agricole de parcelles situées à proximité d'une zone en cours d'urbanisation et entourée de nombreuses constructions (CE, 1^{er} décembre 1993, *Martinez*, req. n° 112948), pour des parcelles enclavées entre plusieurs constructions et desservies par des équipements (CE, 10 décembre 1993, req. n° 115405) ou situées dans un secteur déjà bâti et totalement équipé (CE, 25 mars 1994, req. n° 119423) ou encore lorsqu'elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (CAA Nantes, 17 avril 2015, req. n° 14 NT00363).

Ce raisonnement a aussi été adopté pour un terrain entouré de constructions et qui n'a jamais été cultivé (CAA Bordeaux, 27 juin 2011, req. n° 10BX02938) ou à propos d'un terrain contigu à une zone pavillonnaire et difficilement cultivable (CAA Lyon, 16 août 2011, req. n° 10LY01700) ou pour des parcelles desservies par un équipement et situées entre des terrains déjà bâtis (CE, 25 mai 1994, req. n° 129580), pour des parcelles desservies par des réseaux d'eau et d'électricité, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (CE 8 septembre 1995, req. n° 156248).

Il est à noter qu'une friche ne peut pas être classée parmi les « *terrains cultivés à protéger* » (TA Amiens, 29 sept. 2009, req. n° 0702242). Récemment encore, il a été jugé que les auteurs de la révision d'un PLU ont méconnu ces dispositions en classant en zone agricole un secteur urbanisé ne présentant aucun potentiel agricole (CAA Nantes, 18 sept. 2017, req. n° 16NT02773).

Ces jurisprudences sont parfaitement transposables au cas d'espèce.

Or, cette parcelle n'a jamais été utilisée pour l'agriculture et ne recèle pas les qualités intrinsèques pour cette activité.

A ce sujet, on peut noter que le rapport de présentation a commis une erreur en identifiant la parcelle AK 60 comme relevant des espaces agricoles en 2013 alors qu'elle n'a jamais été exploitée à cet effet.

Parcelle AK 60



Pour justifier de ce classement, le rapport de présentation mentionne en page 218 que ce terrain est classé en zone A en continuité d'une zone agricole existante.

Classement en A de la zone agricole

UC

N

UC

UC



Il en résulte que le zonage actuel ne correspond nullement aux critères requis par le Code de l'urbanisme pour une zone agricole et qu'il y a là une erreur manifeste d'appréciation.

L'analyse des éléments du dossier conduit à retenir que la parcelle devrait être classée en zone urbaine.

L'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme dispose que « les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

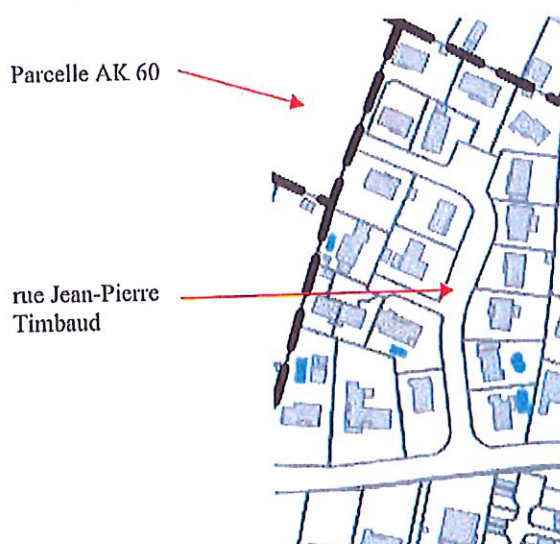
La parcelle AK 60 correspond parfaitement à cette définition.

En effet, outre le fait qu'elle soit située dans un secteur déjà très urbanisé de la Commune classé en zone UC, qu'elle est, comme on l'a évoqué *supra*, entourée sur trois côtés par des maisons d'habitation, cette parcelle s'avère aussi être parfaitement desservie par les réseaux.

On peut noter à ce sujet, par exemple, qu'un transformateur électrique a été installé sur la parcelle AK49 évoquée *supra* et qui jouxte ce terrain.

L'accès à la voirie ne pose aucune difficulté.

Si celui-ci est rendu possible par la parcelle AK 49 appartenant à Mesdames Digonnet, il importe de relever que le quartier qui borde la parcelle AK60 sur sa droite est traversé par une voie, la rue Jean-Pierre Timbaud, qui d'ores et déjà donne accès à ce terrain et a clairement intégré sa constructibilité future.



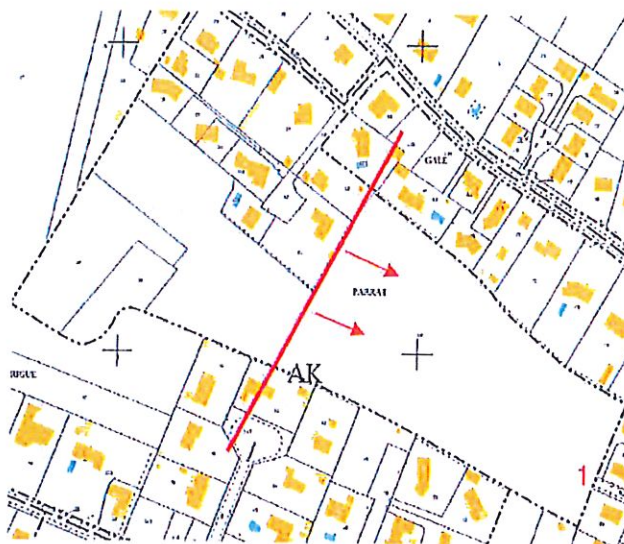
L'ouverture à l'urbanisme de cette parcelle répond par ailleurs parfaitement aux enjeux présentés dans l'axe 2 du PADD. La Commune de Seysse entend en effet procéder à « un recentrage et un phasage du développement urbain » limiter l'étalement urbain, optimiser et phaser l'accueil d'habitants » et souhaite une « prise en compte des déplacements ».

Le rapport de présentation fait aussi état de cette recherche qui consiste à « recentrer le territoire sur lui-même » *« Limiter l'étalement urbain et le mitage foncier »* L'objectif est d'abord de maîtriser et valoriser le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant avant de mobiliser et d'orienter le développement par des zones d'extension urbaine.

L'enjeu est de mieux structurer le développement et de favoriser un modèle d'urbanisation maîtrisé, optimiser le foncier disponible en cœur de ville et autour en priorité ».

Manifestement, la parcelle AK 60, située dans un secteur déjà bâti, est proche du centre-ville et son ouverture à l'urbanisation correspond ainsi parfaitement, de par sa situation, aux enjeux retenus par la Commune de Seyssac.

Compte tenu de ces éléments, le classement en zone urbaine de la parcelle AK 60, ou à tout le moins de sa partie la plus cernée par la zone UC, paraît fondé.



Aussi, au vu des motifs qui viennent d'être développés, je vous prie de bien vouloir émettre un avis favorable quant au classement en zone constructible des parcelles concernées appartenant aux consorts Digonnet.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter aux présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes respectueuses salutations.

Pierre-Yves CADIOU

Mary Weber

De: Nicolas CACACE <cacace.nicolas@hotmail.fr>
Envoyé: mercredi 22 septembre 2021 16:28
À: enq.publique@mairie-seysses.fr
Objet: Enquête publique zone Segla II

Madame Cheron,

Nouvellement Seyssois, je suis propriétaire au sein de la résidence les Jardins de Manon. Mon bâtiment et mon appartement avec balcon donne sur la zone AU Eco 2. Le projet d'extension de la zone Segla II touche donc directement mon cadre de vie.

A ce titre, suite à l'ouverture de l'enquête publique dont vous avez la charge en tant que commissaire enquêtrice, et après avoir consulté les documents fournis par la ville de Seysses, je tiens à vous faire part des remarques suivantes suite au projet :

- La situation d'activité à faible nuisance au contact des parcelles habitées est une décision appréciable. Néanmoins, les nuisances visuelles sont-elles envisagées ? Je pense notamment aux pollutions lumineuses nocturnes, tant d'un point de vue environnemental, que budgétaire et de qualité de vie. Est-il prévu d'éteindre l'éclairage nocturne ?
- La liste des activités autorisées ou interdites sur la zone (p. 297 du dossier pdf) est inquiétante : la présence de lieux de restauration ou d'hébergements hôtelier et touristique est assez dommageable pour la qualité de vie (odeurs, lumières, vis-à-vis) : des locaux de service de type bureau avec une activité journalière serait plus à même de respecter la qualité de vie des habitants de la résidence (et moi-même) dont les balcons donnent sur la zone. De même, l'autorisation de la possible mise en place d'une station d'épuration est extrêmement inquiétante pour le voisinage et la valeur des biens immobiliers.
- La hauteur autorisée des structures est de 9m sur la zone – il serait préférable que celles qui sont en bordure de zones résidentielles demeurent de plein pied (sans étage) afin de ne pas assombrir ni couper la vue des appartements donnant sur la zone. De fait, conviendrait mieux des enseignes commerciales (type boutiques), des établissements de santé (type cabinets médicaux) ou autres activités de jour (fermeture vers 19h-20h) demandant des locaux de plein pied.
- Je déplore qu'une réunion publique spécialisée n'ait pas été organisée avec les habitants limitrophes de la zone de manière à présenter l'avancée du projet et soumettre les questions que nous pourrions avoir sur celui-ci. Cependant, il est appréciable que toute la documentation ait été mise en ligne rapidement et dans les délais prescrits.

Je vous remercie d'avoir lu les remarques ci-dessus et de bien vouloir leur accorder un intérêt.

Cordialement,

Nicolas CACACE
cacace.nicolas@hotmail.fr



Professeur certifié
Histoire – Géographie – EMC – Histoire des Arts
Académie de Toulouse



Doctorant
Sciences de l'Antiquité et Égypte ancienne

FE

- Vendredi 24 septembre 2021 - 09h - 12h30
PERMANENCE EN PRESENTIEL
aucune personne.
- Vendredi 24 septembre 2021 - 13h30 - 15h30
PERMANENCE EN DISTANCIEL (téléphone 05 62 11 64 61)

OBSERVATION 03

Mme GENNERO Sianna

- Demande d'informations sur la constructibilité de terrains lui appartenant.
- Aucune observation sur la zone AVeco Segla II, ouverte à l'urbanisation.

- Samedi 02 octobre 2021 - 09h - 12h30
PERMANENCE EN PRESENTIEL

OBSERVATION 04

Françoise BAARIE. propriétaire parcelle AN 25. voie d'accès par AN 23 zone UA. Demande révision règle des 4,50 m sur l'emplacement afin de rendre le terrain constructible.
le 2 octobre 2021 *Barie*

OBSERVATION 05

Nicolas CACACE, propriétaire Résidence les Jardins de Nanon. Demande d'éviction des activités sonores et/ou odorantes du côté "PRISON" de la parcelle.
Ne pas prévoir une élévation des bâtiments derrière les habitations (Rez de chaussée seulement de préférence). Privilégier les bâtiments au plus proche de la voirie pour végétaliser les zones

en abord des parcelles habitées.

2 octobre 2021

3 personnes / 2 observations



