

Département du Gers

Commune de Seissan

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

POSITION DE LA COMMUNE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE, POUR APPROBATION

Juin 2022

Prise en compte des demandes effectuées lors de l'enquête publique et des remarques et observations du commissaire enquêteur

Suite à l'arrêt de la phase d'étude de la procédure de 1^{ère} modification du PLU, les services associés ont porté un avis favorable au projet, avec diverses remarques et observations visant à améliorer le projet. La commune de Seissan s'est engagée à modifier son projet pour prendre en compte ces observations, et les a reprises dans le document - position de la commune avant enquête - qui a été inclus aux documents de l'enquête publique.

Celle-ci a donc été réalisée du lundi 04 avril au vendredi 06 mai 2022 inclus. Le commissaire enquêteur a transmis à la collectivité son rapport le 03 juin 2022, celui-ci émet un avis favorable sur le dossier, ainsi que 2 réserves.

D'autre part une demande a été formulée dans le cadre de l'enquête.

Dans le document présent, la collectivité se positionne sur cette demande et les deux réserves du commissaire enquêteur.

➤ **Demande formulée par écrit et présentée à la permanence**

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions la révision et la modification de deux points précis de celui-ci :

- L'article 6 du présent réglementant la zone 1AU « toute construction doit s'implanter à 25 m des routes départementales », soit harmonisé avec l'article 6 de la zone UB soit un alignement construction à 15 m par rapport aux routes départementales.
- L'article 12 du présent réglementant la zone 1AU : « stationnement des véhicules pour les logements 2 places de parkings dont une couverte attenante au bâtiment principal », soit harmonisé avec l'article 12 de la zone UB soit un stationnement par logement.

Je soussignée Sandrine DUBARRY, agent commercial de l'agence D'Artagnan Immobilier et agissant pour le compte de Monsieur SOLVIGNON (dossier déposé par HdM Architecture).

Au vu du public concerné par le projet (personnes du 3ème âge), il n'y aura peut-être pas de voiture personnelle ou une seule à la limite. D'autre part, l'espace dédié aux véhicules sera dissocié de la partie habitation. C'est un choix délibéré de préserver un espace sans voiture pour y développer des possibilités de loisirs et de vie en commun autour de jardins.

Concernant l'alignement à 25 m, cette contrainte obligerait à réduire le nombre d'habitations et d'espaces verts.

=> La commission urbanisme se positionne favorablement par rapport à cette demande, conformément à l'avis du commissaire enquêteur.

➤ **Réserve n°1**

Une trame de 3 mètres est envisagée sur les haies au Nord et à l'Est du chemin avec usage de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur demande que la largeur de cette trame soit validée par un bureau d'étude environnement, c'est-à-dire conservée à 3 m ou étendue.

=> La commission urbanisme indique que la protection mise en place sur les haies bordant le chemin s'appuie sur l'évaluation environnementale réalisée par SCP Environnement, dans le cadre de la présente procédure.

Conformément à l'avis de la MRAe, l'ensemble des éléments de protection définis dans l'OAP est reporté sur la partie réglementaire afin d'assurer une protection effective :

- Le classement en zone naturelle N de l'ensemble du chemin existant, **ainsi que de la haie identifiée en partie nord et Est,**
- Le classement en zone naturelle N de toute la partie ouest destinée à former un écran paysager à terme (obligation de plantation dans l'article 1AU 13 du PLU en vigueur),
- **L'usage de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sur les haies situées au nord et à l'Est du chemin (trame de 3 mètres).**

Il est précisé que cette bande de 3 mètres englobe totalement les éléments boisés existants, la protection est donc bien effective.

Enfin dans le cadre de la réalisation du projet et de son aménagement, toutes les décisions visant à protéger les espaces naturels du site, identifiés dans le cadre de la présente procédure seront prises.

La réserve n°1 est considérée comme levée.

➤ Réserve n°2

Que la partie graphique du règlement matérialise clairement la haie et la trame qui y est associée (le chemin rural n° 9 dit de la Barthète est quant à lui répertorié au cadastre).

Conformément à l'avis de la MRAe et aux choix de la collectivité d'intégrer l'ensemble des éléments de protection dans la partie réglementaire, évoqué plus haut (réponse réserve n°1), le zonage intègre d'ores et déjà cette observation.

La réserve n°2 est considérée comme levée.

Fait à Toulouse, le 15 juin 2022

Pour l'Atelier Sol et Cité,
Jérôme COURRIOL
soletcité
Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture