

Plan Local d'Urbanisme



Beauzelle

Projet de Modification 3

soumis à enquête publique

du 15/11/2022 au 15/12/2022 inclus

2 – Avis des PPA et PPC

- Avis



toulouse
métropole

Toulouse Métropole

6, Rue René Leduc - B.P. 35 821

31505 Toulouse Cedex 5

t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01

www.toulouse-metropole.fr



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 7 juillet 2022

Le directeur départemental des
territoires

à

Monsieur le président de Toulouse
Métropole
6 rue René Leduc – BP 35 821
31 505 TOULOUSE CEDEX 5

Objet : Avis sur le projet de troisième modification du PLU de la commune de Beauzelle

Par courrier du 30 juin 2022, Toulouse Métropole a transmis à la DDT de Haute-Garonne un projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Beauzelle.

Cette troisième modification vise à encourager le développement économique en modifiant l'OAP « Parc des expositions » en y intégrant le pôle économique de Garossos et en faisant évoluer le règlement écrit lié à ce secteur (UE et UEa). L'objectif poursuivi vise à amorcer une mutation qualitative du bâti et des espaces publics de la zone d'activité de Garossos afin de libérer et désimperméabiliser les emprises au sol au profit d'une densification en hauteur (jusqu'à 24 mètres) des futurs programmes de renouvellement urbain.

J'attire votre attention sur le fait que la nouvelle délimitation de l'OAP intègre, au nord du secteur Parvis, des espaces actuellement classés en zone agricole. Leur aménagement à moyen terme nécessitera une justification étayée de l'ouverture à l'urbanisation, compte-tenu notamment du potentiel de densification que présentent les zones d'activités économiques existantes.

Par ailleurs, si le secteur l'Enseigne, actuellement classé en zone agricole, est exclu de l'OAP, il reste identifié dans l'OAP comme zone d'étude pour un développement à long terme. Au regard des objectifs de modération foncière et de réduction de consommation des espaces à vocation agricole, naturelle et forestière, cette identification peut occasionner une spéculation de ce foncier alors même qu'un développement à long terme de cette zone n'est pas assuré. Ceci pourrait nuire au final à la poursuite de l'activité agricole sur cette emprise.

S'agissant des mesures visant à favoriser les énergies renouvelables, celles-ci restent à la discrétion de chaque projet. En dehors du MEET, les objectifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables constituent de simples recommandations sans réelles portées prescriptives et n'apparaissent pas de nature à impulser le développement de ces énergies (et donc de s'inscrire dans les objectifs du PCAET) sur les futures opérations privées.

Enfin, les modifications du règlement écrit visent à augmenter la constructibilité de la zone et assurer une urbanité plus qualitative de la zone en intervenant sur les règles d'implantation du bâti par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. À cette fin, la conservation d'une implantation minimale à 3 mètres de distance des limites séparatives sur ces deux secteurs questionne. Sa suppression permettrait d'ouvrir la possibilité d'une mitoyenneté des bâtis pour davantage optimiser le foncier dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, tout en facilitant l'atteinte de meilleures performances énergétiques.

Les autres points portés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière.

Par délégation du directeur,
La cheffe de l'unité portage des politiques
publiques Grande Agglomération
Toulousaine



Valérie Vallin



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président



Monsieur Jean-Luc MOUDENC

Président
Toulouse Métropole
1 rue René Leduc
BP 35 821
31505 TOULOUSE Cedex 5

Toulouse, le **07 JUL. 2022**

Nos réf : DGS/DPEM/VG/CD/2022/18567
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : Modification n°3 du PLU de la commune de Beauzelle

Monsieur le Président,

Par message électronique du 30 juin 2022, vous informez Tisséo Collectivités de la prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauzelle.

Après instruction des pièces constitutives du dossier, Tisséo Collectivités ne formule pas de remarque particulière eu égard à la nature des modifications apportées au PLU et relatives aux orientations d'aménagement dans l'environnement du MEETT, au regard des principes du plan de mobilité opposable et de l'organisation du réseau Tisséo.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse

TOULOUSE MÉTROPOLE
MONSIEUR JEAN-LUC MOUDENC
PRÉSIDENT
6 RUE RENÉ LEDUC
BP 35 821

31505 TOULOUSE CEDEX 5

Réf : GD.JB.SD.2022_285
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 13 juillet 2022

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le dossier concernant la 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle, le 30 juin 2022, reçu le 1^{er} juillet 2022.

La modification apportée au dossier concerne :

- l'OAP « Parc des Expositions » et règlement écrit.

Il s'agit d'encourager le développement économique du secteur en intégrant le pôle économique de Garassos et en faisant évoluer le règlement de la zone UE (et du sous zonage UEa).

Les modifications ne concernent que la commune de Beauzelle.

La constructibilité sur le secteur Garassos sera renforcée par la présente procédure. Il est à noter que l'ensemble du secteur est déjà quasiment entièrement imperméabilisé. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain visant à augmenter la densité des constructions en travaillant sur les hauteurs et en désimperméabilisant certains espaces. Cette procédure ne génère aucune consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Ainsi nous observons que la modification du PLU n'impacte pas l'espace et l'activité agricole.

En conséquence, nous formulons **un avis favorable** au projet de 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

Guillaume DARROUY

03/08/22
A 22033708



Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

Toulouse Métropole
M. Jean-Luc MOUDENC
Président
6 rue René Leduc
BP 35 821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse le 27 juillet 2022

Nos Réf. : GD/LA/SDE/NS0722 60

Objet : projet de 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle

Monsieur le Président,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire du projet de 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole pour la commune de Beauzelle et nous vous en remercions.

Après consultation des éléments transmis par CD, nous vous informons que ce projet n'appelle pas de remarque particulière de notre part, nous émettons un avis favorable sur cette modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma sincère considération.


Le Président
L. AMOROS





**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 25 août 2022

**Le directeur départemental des
territoires**

à

**Monsieur le président de Toulouse
Métropole
6 rue René Leduc – BP 35 821
31 505 TOULOUSE CEDEX 5**

**Objet : Avis sur le projet de troisième modification du PLU de la commune de Beauzelle –
rectificatif au précédent avis du 7 juillet 2022**

Par courrier du 30 juin 2022, Toulouse Métropole a transmis à la DDT de Haute-Garonne un projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Beauzelle. Le présent avis annule et remplace le précédent avis transmis le 7 juillet 2022.

Cette troisième modification vise à encourager le développement économique en modifiant l'OAP « Parc des expositions » en y intégrant le pôle économique de Garossos et en faisant évoluer le règlement écrit lié à ce secteur (UE et UEa). L'objectif poursuivi vise à amorcer une mutation qualitative du bâti et des espaces publics de la zone d'activité de Garossos afin de libérer et désimperméabiliser les emprises au sol au profit d'une densification en hauteur (jusqu'à 24 mètres) des futurs programmes de renouvellement urbain.

La nouvelle délimitation de l'OAP vient exclure, au nord du secteur Parvis, des espaces reclassés en zone agricole suite à l'annulation du PLUi-H. Pour autant, ces emprises restent largement identifiées dans les différents schémas d'organisation de principe de l'OAP (îlots 15, 16, 17 et en partie 11), ce qui peut nuire à la compréhension générale de leur aménagement effectif ou non à terme. J'attire votre attention sur le fait que tout aménagement nécessitera une justification étayée de l'ouverture à l'urbanisation, compte-tenu notamment du potentiel de densification que présentent les zones d'activités économiques existantes.

Service Territorial – Pôle Territorial Nord
Unité Portage Politique – Grande Agglo Toulousaine
Affaire suivie par : Johan Lavielle
Mél : johan.lavielle@haute-garonne.gouv.fr
Tél. : 05 81 97 73 06
Site Internet : www.haute-garonne.gouv.fr

Par ailleurs, si le secteur l'Enseigne, actuellement classé en zone agricole, est exclu du périmètre de l'OAP, il reste identifié dans certaines cartographies de l'OAP comme zone d'étude pour un développement à long terme. Au regard des objectifs de modération foncière et de réduction de consommation des espaces à vocation agricole, naturelle et forestière, cette identification peut occasionner une spéculation de ce foncier alors même qu'un développement à long terme de cette zone n'est pas assuré. Ceci pourrait nuire au final à la poursuite de l'activité agricole sur cette emprise.

S'agissant des mesures visant à favoriser les énergies renouvelables, celles-ci restent à la discrétion de chaque projet. En dehors du MEET, les objectifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables constituent de simples recommandations sans réelles portées prescriptives et n'apparaissent pas de nature à impulser le développement de ces énergies (et donc de s'inscrire dans les objectifs du PCAET) sur les futures opérations privées.

Enfin, les modifications du règlement écrit visent à augmenter la constructibilité de la zone et assurer une urbanité plus qualitative de la zone en intervenant sur les règles d'implantation du bâti par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. À cette fin, la conservation d'une implantation minimale à 3 mètres de distance des limites séparatives sur ces deux secteurs questionne. Sa suppression permettrait d'ouvrir la possibilité d'une mitoyenneté des bâtis pour davantage optimiser le foncier dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, tout en facilitant l'atteinte de meilleures performances énergétiques.

Les autres points portés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière.

Par délégation du directeur,
La cheffe du pôle territorial nord



Catherine Hollard

Le Président



Référence
FS

Objet
Modification du PLU
de Toulouse Métropole
Commune de Beauzelle

Monsieur Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse
Président de Toulouse Métropole
6, rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE Cedex 5

Toulouse, le 7 novembre 2022

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la 3^{ème} modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Beauzelle.

Pour notre compagnie consulaire, l'intégration du pôle économique de Garossos dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Parc des Expositions » ainsi que la modification du règlement de ce secteur, permettront d'engager une mutation qualitative et de développer la constructibilité de cette ZAC d'activités des années 1980.

Le Pôle économique du MEETT se développant de part et d'autre du nouveau Parc des Expositions a pour vocation de proposer une offre de bureaux et d'activités de production en lien avec les industries aéronautiques et d'accompagner le fonctionnement du MEETT par une proposition hôtelière ainsi que de locaux d'activité pour des entreprises artisanales et de services liés à l'événementiel.

L'intégration de la ZAC de Garossos dans le périmètre de l'OAP « Parc des Expositions » accélérera et assurera une requalification de ce site en autorisant des hauteurs de construction plus importantes. Parallèlement, le renouvellement urbain et économique permettra au secteur de Garossos de pouvoir se développer à la hauteur de son attractivité nouvelle en s'inscrivant dans le dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Patrick PIEDRAFITA