

# ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA TROISIÈME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
TOULOUSE MÉTROPOLE, COMMUNE DE BEAUZELLE

REALISÉE DU 15 NOVEMBRE 2022 AU 15 DECEMBRE 2022



## RAPPORT ET CONCLUSIONS

Michel Blanc

Commissaire Enquêteur

désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Janvier 2023

## Table des matières

<b>RAPPORT .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Généralités .....</b>	<b>4</b>
11 Contexte de la modification n°3 du PLU de Beauzelle .....	4
12 cadre juridique.....	5
<b>2 Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
21 Désignation du Commissaire Enquêteur .....	5
22 Opérations préalables à l'enquête .....	5
23 Composition du dossier .....	6
24 L'information du public .....	7
25 Déroulement de l'enquête .....	7
26 Clôture de l'enquête.....	8
<b>3 Présentation et analyse du projet de modification du PLU 8</b>	
31 Modification de la partie Beauzelloise de l'OAP .....	9
311 Modification de la partie graphique de l'OAP .....	9
312 Modification de la partie écrite de l'OAP .....	10
32 Modification du règlement de la zone UE et de ses sous zones UEa et UEb .....	13
321 Article UE6.....	13
322 Article UE7.....	14
323 Article UE8.....	14
324 article UE12.....	14
325 article UE13.....	14
<b>4 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ...</b>	<b>15</b>
<b>5 Présentation et analyse des observations du public.....</b>	<b>16</b>
51 Observation écrite .....	16
Observation n°1 .....	16
Observation n°2 .....	17
<b>CONCLUSIONS ET AVIS .....</b>	<b>19</b>

**1 Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête ..... 20****2 Avis ..... 22**

Réserves.....	23
Réserve 1.....	23
Réserve 2.....	23
Réserve 3.....	23
Réserve 4.....	23
Recommandations.....	24
Recommandation 1.....	24
Recommandation 2.....	24
Recommandation 3.....	24
Recommandation 4.....	24
Recommandation 5.....	25
Recommandation 6.....	25
Recommandation 7.....	25

**ANNEXES ..... 26**

ANNEXE 1 Mail reçu du service urbanisme de la métropole le 16 décembre 2022 demandant prolongation du délai d'envoi du mémoire en réponse.....	27
ANNEXE 2 Procès-verbal de synthèse et questions posées à Toulouse Métropole .....	29
ANNEXE 3 Mémoire en réponse de Toulouse Métropole.....	32
ANNEXE 4 Attestation d'affichage.....	39

# RAPPORT

## 1 Généralités

### 11 Contexte de la modification n°3 du PLU de Beauzelle

Le 11 avril 2019 le conseil de Toulouse Métropole a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local d'habitat (PLUiH) ayant vocation à se substituer aux documents locaux d'urbanisme couvrant précédemment les territoires des 37 communes membres.

Ce PLUiH a été annulé par le Tribunal Administratif de Toulouse le 20 mai 2021, annulation confirmée par la Cour d'Appel Administrative de Bordeaux le 15 février 2022 pour plusieurs raisons. D'une part l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du PLUiH n'a pas pris en compte les données disponibles plus d'un an avant l'approbation du document, lesquelles infirmaient les extrapolations retenues dans le rapport de présentation. La consommation foncière passée a ainsi été surévaluée dans le document d'urbanisme, ce qui a conduit à surestimer également les besoins fonciers futurs résultant des prévisions économiques et démographiques. Par ailleurs, la cour considère que contrairement aux objectifs affichés par le PLUiH, ce plan ne conduira pas à une réduction du rythme de la consommation d'espace pour l'avenir mais au contraire à une progression de celle-ci. Enfin, la cour a retenu que la méthodologie utilisée pour fixer les objectifs de consommation d'espace ne permettait pas de s'assurer de leur cohérence avec l'objectif retenu de modération.

Cette décision de justice a eu pour effet de remettre en vigueur les PLU de chacune des 37 communes membres de Toulouse Métropole dont Beauzelle fait partie.

La procédure pour élaborer, arrêter puis approuver un nouveau PLUiH étant assez longue, Toulouse Métropole a décidé de lancer la modification des PLU d'une vingtaine de communes de son territoire pour permettre la mise en œuvre rapide de certaines des dispositions prévues dans le PLUiH qui n'avaient pas été sanctionnées par les juges.

La construction sur le territoire de la commune d'Aussonne d'un nouveau Parc des Expositions et d'un Centre de Conventions & Congrès, ensemble dénommé MEETT, a été intégrée dans un projet plus vaste de constitution d'un pôle économique ayant pour vocation de proposer une offre de bureaux et d'activités économiques complétant le développement des industries aéronautiques et d'accompagner le fonctionnement du MEET par une offre hôtelière et de restauration, ainsi que des locaux d'activité pour des entreprises artisanales et de services liées à l'événementiel. Pour planifier ce développement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale sur les communes d'Aussonne et de Beauzelle a été créée en 2014.

La présente enquête porte sur une modification de la partie Beauzelloise de cette OAP et de certains points du règlement du PLU de Beauzelle.

L'objectif poursuivi est de permettre le développement de nouvelles activités sur le territoire de la commune. Cette dernière a enregistré entre 2008 et 2019 une croissance de sa population de 1877 habitants alors que durant la même période elle n'a enregistré qu'une augmentation de 732 du nombre des emplois. On comprend donc bien le souci de la commune de dynamiser son économie.

## 12 cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-44.

Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18, R 123-1 à R 123-27.

Le SCOT de la grande agglomération Toulousaine.

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Toulouse Métropole.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Toulouse Métropole

L'arrêté de Madame la Vice-Présidente de Toulouse Métropole du 9 mai 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle.

L'arrêté de Madame la Vice-Présidente de Toulouse Métropole du 13 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique.

La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 12 septembre 2022 me désignant commissaire enquêteur pour l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle.

La décision du 22 août 2022 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre ce projet de modification n°3 du PLU de Beauzelle à évaluation environnementale.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 21 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le 13 septembre 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### 22 Opérations préalables à l'enquête

Le 20 septembre 2022 Monsieur Dominique Falliero Directeur de l'Urbanisme de Toulouse Métropole m'a transmis le dossier du projet de 3° modification du PLU de Beauzelle.

Le 27 septembre 2022, j'ai rencontré à la Mairie de Beauzelle Madame Noa, responsable du service urbanisme de la commune, et Madame Hüe, chargée de mission à la direction de l'urbanisme de Toulouse Métropole. Lors de cette réunion :

- nous avons examiné le dossier d'enquête et j'ai demandé que le format de certaines cartes soit agrandi pour permettre la lecture des légendes;
- nous avons en commun fixé les dates de l'enquête et celles de mes permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ;

Je me suis ensuite rendu sur le secteur de Garossos dont la modification prévoit son intégration dans l'OAP intercommunale « Parc des expositions ».

Le 20 octobre 2022, je me suis rendu au siège de Toulouse Métropole où Madame Hüe m'a remis la version définitive du dossier de l'enquête.

Le 14 novembre 2022, je me suis rendu sur le site de Garossos que j'ai entièrement parcouru pour apprécier les impacts possibles de la modification du PLU.

### 23 Composition du dossier

*Mes remarques personnelles sur ce projet sont en caractères italiques*

- Documents relatifs à la procédure
  - L'arrêté de Madame la Vice-Présidente de Toulouse Métropole du 9 mai 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle. (2 pages).
  - L'arrêté de Madame la Vice-Présidente de Toulouse Métropole du 13 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique. (5 pages).
  - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (2 pages).
- Rapport de Présentation
  - Notice explicative (21 pages) + annexe « OAP Parc des expositions » (31 pages).
  - Notice des incidences sur l'environnement (30 pages).
- Avis des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC)
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires du 7 juillet 2022 (2 pages).
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires du 25 août 2022 (2 pages).
  - Avis de TISSEO (1 page).
  - Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne (1 page)
  - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne (1 page).
  - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse Haute-Garonne (1 page).
  - Avis du Conseil Départemental (1 page).

Une des personnes venues me rencontrer, et dont je partage l'avis, dit avoir trouvé le dossier lourd et confus car il y a été mêlé beaucoup trop d'informations qui concernent l'OAP du Parc des Expositions situé sur la commune d'Aussonne et non la modification de la zone d'activité de Garossos elle-même. Un résumé succinct non technique aurait été souhaitable pour décrire les incidences du projet sur la commune de Beauzelle elle-même.

De plus, les plans ne sont pas lisibles : échelle mal adaptée, plans trop petits, pixellisation à l'agrandissement, absences des noms des rues, couleurs des légendes difficiles à distinguer. *Ce dossier me semble avoir été réalisé dans une certaine précipitation de nature à avoir nui à sa qualité.*

#### 24 L'information du public

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans la Dépêche du Midi le 20 octobre 2022 et le 16 novembre 2022 ainsi que dans le Petit Journal le 27 octobre 2022 et le 17 novembre 2022.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique et le dossier avaient été publiés sur les sites internet de la Mairie de Beauzelle et de Toulouse Métropole
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en 11 emplacements de la commune.
- Le dossier de l'enquête était également consultable sur un ordinateur à la mairie de Beauzelle.

#### 25 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 15 novembre 2022 à 14 heures au 15 décembre 2022 à 17 heures.

J'ai tenu trois permanences :

- le mardi 15 novembre 2022 de 14 h à 17 h ;
- le mercredi 30 novembre 2022 de 14 h à 17 h ;
- le jeudi 15 décembre 2022 de 14 h à 17 h.

Lors de ma première permanence personne ne s'est présenté.

Lors de la seconde, un couple est venu demander le classement en zone constructible de deux parcelles aujourd'hui situées en zone agricole, un autre couple, propriétaire d'un terrain dans le secteur de Garossos est venu se renseigner sur les évolutions du règlement dans cette zone. Deux autres personnes sont venues demander des explications sur les objets de la modification, dont l'une a, par la suite, déposé une observation sur le registre numérique. Monsieur le Maire de Beauzelle est venu me rencontrer et m'a indiqué les possibilités d'évolution du secteur de Garossos à la suite de la modification du PLU.

Lors de la dernière, personne ne s'est présenté.

Un registre papier a été déposé à la Mairie de Beauzelle, un autre au siège de Toulouse Métropole et un registre dématérialisé a été accessible 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de Toulouse Métropole. Aucune autre contribution que celle mentionnée plus haut n'a été déposée sur ce registre dématérialisé. Il n'y a eu aucun téléchargement du dossier sur le site de la Métropole et personne n'est venu le consulter à la mairie de Beauzelle en dehors de mes permanences ni au service d'urbanisme de la Métropole, siège de l'enquête.

E22000119/31



***Je tiens à souligner les très bonnes conditions matérielles offertes par la mairie de Beauzelle pour la tenue de mes permanences et en particulier à la disponibilité dont Madame Noa, responsable du service urbanisme de la commune, a fait preuve en répondant toujours rapidement et efficacement à toutes les demandes que j'ai pu lui adresser.***

### 26 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 15 décembre 2022 à 17 heures. Le registre numérique a été clos à ce moment-là. J'ai clos moi-même le registre papier déposé à la mairie de Beauzelle. J'ai transmis le soir même mon procès-verbal de synthèse des observations accompagné de questions et remarques de ma part à Madame Hüe de la Métropole et à Madame Noa dont nous avons débattu le lendemain Le 16 décembre 2022 au cours d'une réunion tenue au siège de la Métropole à laquelle Madame Noa a participé par visioconférence. A la suite de cette réunion, j'ai clos le registre papier déposé au siège de la Métropole et remis à Madame Hüe l'exemplaire déposé à la Mairie de Beauzelle.

A la suite de la réunion, Madame Hüe m'a envoyé l'après-midi un mail pour me demander une prolongation du délai de 15 jours pour la remise du mémoire en réponse, ce que j'ai accepté. Toulouse Métropole m'a transmis par mail ce mémoire en réponse le 9 janvier 2023.

### 3 Présentation et analyse du projet de modification du PLU

***Mes remarques personnelles sur ce projet sont en caractères italiques\_et les réponses de Toulouse-Métropole à mes remarques et questions sont en caractères gras***

Cette modification a pour objet principal l'intégration du secteur de Garossos dans l'OAP intercommunale « Parc des expositions ».



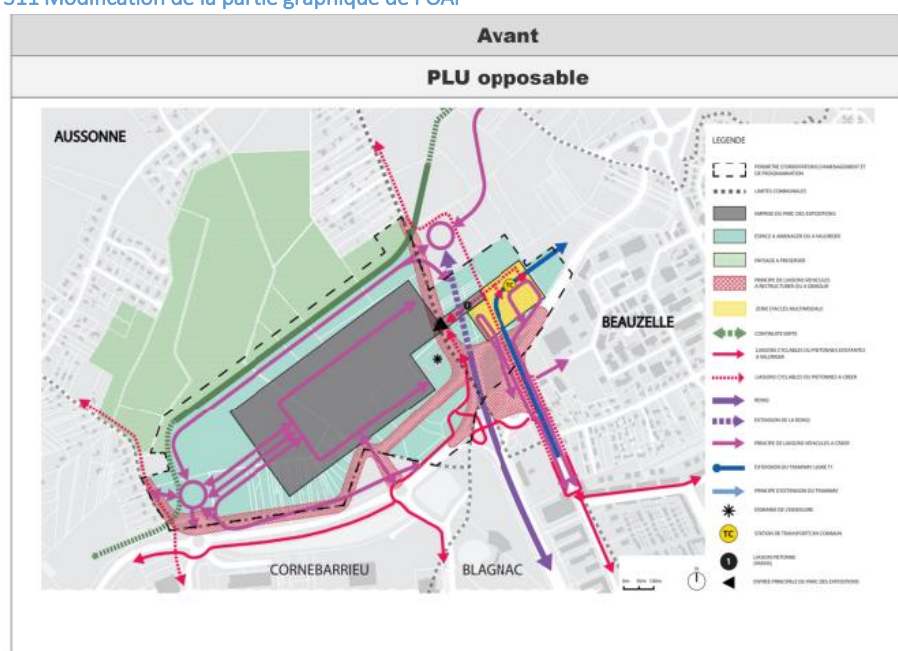
Le surlignage vert sur la photo aérienne ci-dessus délimite le périmètre de ce secteur à intégrer E22000119/31

dans l'OAP. Bordé à l'ouest par la ligne de tramway, au nord par la RD 902, à l'est par la RD2 et au sud par des habitations, ce secteur correspond à une ZAC aménagée dans les années 1980 où se sont implantées des établissements de commerce, de services et d'artisanat. Comme le montre la photo ci-dessus ce terrain est imperméabilisé dans sa quasi-totalité, à l'exception d'une petite zone au nord-est limitée par le ruisseau de Garossos, et les routes départementales 902 et 2. L'objectif est de renouveler le quartier sur lui-même, en densifiant les constructions de façon à ouvrir des possibilités de développement des activités économiques et des emplois rendu souhaitable pour accompagner la poussée démographique enregistrée ces dernières années.

Les modifications proposées portent d'un part sur la partie Beauzelloise de l'OAP « Parc des expositions » et d'autre part sur des articles du règlement de la zone UE et de ses sous zones UEa et UEb.

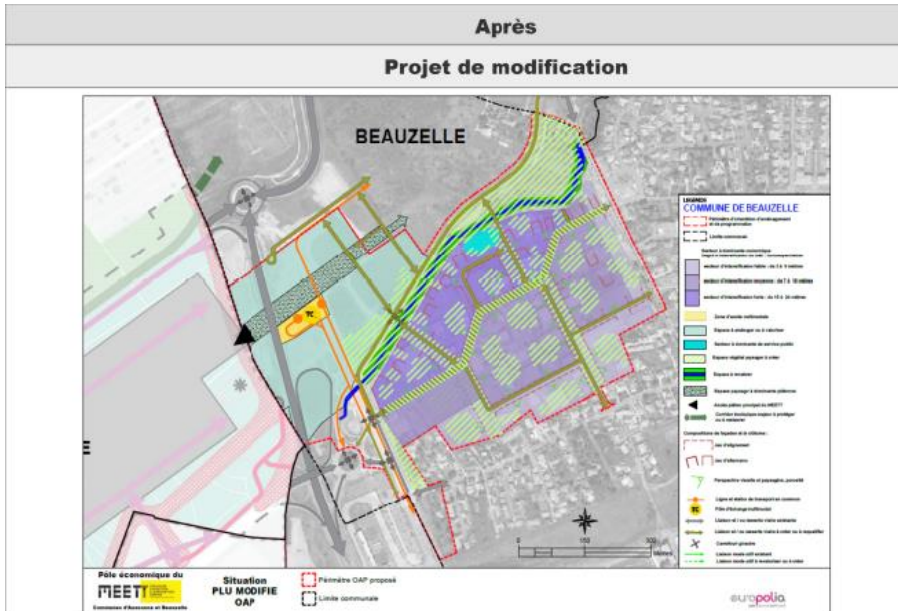
### 31 Modification de la partie Beauzelloise de l'OAP

#### 311 Modification de la partie graphique de l'OAP



Pour l'essentiel le nouveau document graphique intègre le secteur de Garossos dans l'OAP et clarifie la partie relative au secteur du Parvis qui en l'état actuel me semble difficile à comprendre par le public

E22000119/31



Les orientations définies par cette partie graphique de l'OAP concernent principalement les réseaux viaries avec l'établissement de connexions nord-sud reliant la zone de Garossos à celle du Parvis et l'établissement d'un gradient de densification dans le secteur de Garossos. Sur la partie située au nord de l'avenue de Garossos est prévue une densification forte des constructions avec des hauteurs comprises entre 15 et 24 mètres ; à l'inverse les bordures sud et est de la zone proches d'habitations constituent un espace de densification faible avec des hauteurs de construction comprises entre 3 et 9 mètres ; les terrains situées entre ces deux zones constituent un espace de densification moyenne avec des hauteurs de construction comprises entre 7 et 18 mètres.

*Le flou des caractères des légendes en rend leur lecture difficile et parfois impossible. Par ailleurs certains symboles et expressions probablement riches de sens pour des spécialistes de l'urbanisme ne me semblent pas compréhensibles par un public non averti : « jeu d'alignement », « jeu d'alternance ». La légende ne permet pas de distinguer les voies existantes de celles à créer. Pour plus de clarté, les unes et les autres doivent à mon sens avoir une couleur différente. Aucune légende ne définit le sens du hachurage le long de l'avenue de Garossos. Bref, la partie correspondant au secteur de Garossos du document graphique de l'OAP devra être modifiée pour pallier ces insuffisances.*

### 312 Modification de la partie écrite de l'OAP

*On chercherait en vain dans la notice explicative la moindre indication sur les modifications apportées à cette partie écrite. Pourtant il ne s'agit pas de changements à la marge, si on en*

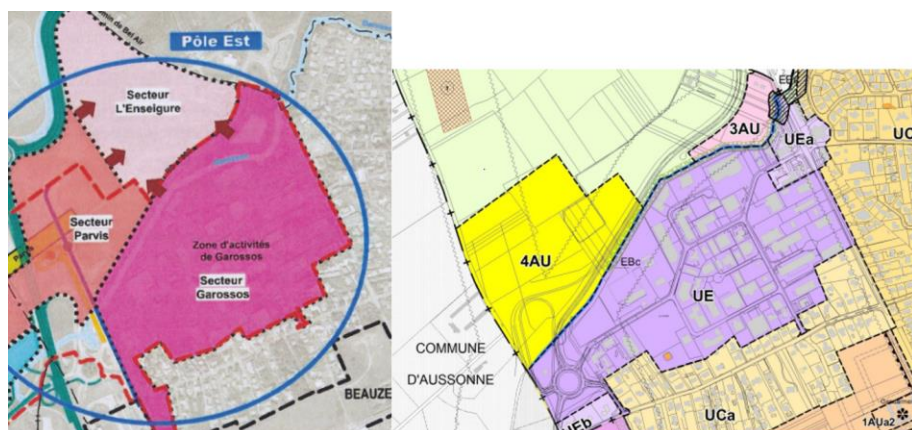
*juge par la différence d'épaisseur entre le document de l'OAP initiale, 8 pages, et celui de l'OAP modifiée, 31 pages !*

Ce dernier document est en fait la reprise intégrale de l'OAP figurant au PLUiH de la métropole et donc annulé suite aux décisions de Tribunal Administratif de Toulouse et de la Cour d'Appel Administrative de Bordeaux.

*Dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Beauzelle, il est évidemment impossible de modifier des éléments concernant spécifiquement la commune d'Aussonne. Toutefois les changements intervenus du fait de la réalisation des travaux de construction du nouveau Parc des Expositions de Toulouse Métropole peuvent être pris en compte au titre de la modification de l'environnement de la partie Beauzelloise de l'OAP.*

**Toulouse Métropole indique dans sa réponse que les différentes cartographies et le texte du dossier d'OAP seront précisés afin de représenter uniquement les évolutions concernant la commune de Beauzelle dans le cadre de la modification n°3 du PLU.**

Trois secteurs de Beauzelle sont concernés par cette modification : Parvis, l'Enseigure et Garossos.



L'Enseigure actuellement classée en zone agricole du PLU et qualifiée d'objectif de développement à plus long terme dont la vocation agricole ne sera pas modifiée à court terme mais qui fera l'objet d'études afin de définir les diverses modalités de son aménagement. *Dans son avis, la DDT questionne, à juste titre, me semble-t-il, l'évocation de cette perspective d'urbanisation à long terme susceptible de susciter de la spéculation foncière sur ce terrain.*

**Le secteur de l'Enseigure est à ce jour situé en dehors du périmètre de la ZAC. Celui-ci fait l'objet d'un classement en zone agricole au PLU et n'est pas concerné par la modification n°3 du PLU de Beauzelle. Les différents schémas d'aménagement du dossier d'OAP seront mis en cohérence sur ce point afin d'assurer la bonne compréhension des intentions à court**

E22000119/31

et moyen terme sur le secteur de l'Enseigne (préservation de la vocation agricole des fonciers). La cartographie présentée en pages 4 et 9 du dossier d'OAP sera notamment modifiée en ce sens. Contrairement à ce qu'affirme dans sa réponse, Toulouse Métropole, le secteur de l'Enseigne est concerné par cette modification dans la mesure où son devenir est évoqué dans la modification proposée de la partie écrite de l'OAP. Toulouse Métropole indique que les cartographies des pages 4 et 9 du dossier seront modifiées sans toutefois préciser en quoi.

Les secteurs du Parvis et de Garossos ont vocation à accueillir des locaux d'activités professionnelles, des bureaux, de l'hôtellerie-restauration et des commerces de proximité tertiaires, commerciales et touristiques, à l'exclusion de toutes nouvelles grandes surfaces commerciales. Ils font l'objet d'une division en îlots destinés, semble-t-il bien que ce ne soit pas explicitement dit, à faire chacun l'objet d'une opération d'ensemble.

Le secteur du Parvis est dans sa grande majorité classé en zone 4AU qui couvre 35900 m<sup>2</sup>, une petite fraction des îlots le plus au nord étant aujourd'hui en zone A. L'ensemble représente un potentiel de construction d'environ 130 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'OAP indique qu'autour de parvis les bâtiments sont alignés sur les espaces publics et organisés autour d'une cour ou de patios privés. Ils distinguent des secteurs d'intensification faible avec des constructions d'une hauteur comprise entre 3 et 15 mètres, d'intensification moyenne avec des hauteurs comprises entre 10 et 21 mètres, et d'intensification forte avec des hauteurs pouvant atteindre 24 mètres.



Toutefois, la localisation de ces secteurs n'est pas indiquée sur la carte de l'OAP, mais la partie écrite suggère que la frange en contact avec l'Enseigne aura vocation à être moins densifiée. Par ailleurs la plus part des articles du règlement de cette zone 4AU ne sont pas réglementés à l'exception toutefois d'une part des distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives (en limite séparative ou au moins à 4 mètres d'elles) et d'autre part, par rapport aux voies publiques (75 mètres par rapport à l'axe de la RN 924 et 0.20 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies). Sur ce dernier point le règlement me semble devoir être mis à jour pour permettre l'implantation en bordure des voies et prendre en compte les modifications du réseau routier intervenues depuis 2014.

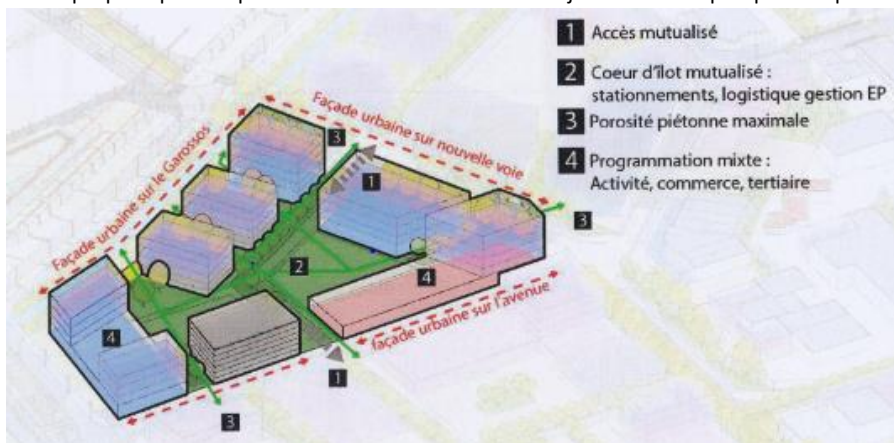
Le secteur de Garossos couvre 212 800 m<sup>2</sup>. Son potentiel de programmation est de l'ordre de 85 000 à 110 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'îlot 18 est identifié comme une zone à caractère récréatif permettant la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur. Or cet îlot est classé en zone 3AU dans le PLU définie comme devant accueillir des activités de type commercial, tertiaire et de services. Le règlement de cette zone devra à l'évidence être modifié.

**Dans la continuité des études de maîtrise d'œuvre urbaine réalisées sur la ZAC, il est précisé que l'îlot 18 fera l'objet d'un aménagement hydraulique paysager, accompagné**

d'aménagements légers permettant un usage récréatif (exemples à titre indicatif : installation de petit mobilier urbain de type banc public). L'aménagement de la zone devra également permettre la réalisation des accès nécessaires à la gestion et à l'entretien du bassin hydraulique. Les études d'aménagement des espaces publics sont en cours de réalisation et viendront préciser les aménagements prévus sur le secteur. Il est proposé de compléter les dispositions de l'OAP en ce sens afin d'améliorer la lisibilité globale du dossier et la cohérence entre les différentes pièces de la modification n° 3 du PLU.

*Cette réponse de Toulouse Métropole ne résout pas la contradiction entre l'OAP et le règlement de la zone 3AU quant à la destination de cette zone. Si les précisions supplémentaires proposées dans l'écriture de l'OAP sont les bienvenues, il n'en reste pas moins que le règlement de la zone 3AU doit être modifié.*

L'OAP propose pour la partie du secteur de Garossos aujourd'hui occupée par des parkings



des principes d'aménagement assez détaillés avec une implantation de bâtiments en léger retrait des voiries ou à l'alignement.

### 32 Modification du règlement de la zone UE et de ses sous zones UEa et UEb

La plupart des modifications envisagées concourent à accroître les possibilités de construction.

#### 321 Article UE6

Il est proposé de réduire de 6 mètres à 3 mètres la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux rues de la Sur (dans sa section est/ouest), du Riou et à l'avenue de Garossos. Ne sont pas modifiées les règles d'implantation par rapport à la RD2 et les rues de Juncassa et de la Sur (dans sa section nord/sud). *En revanche, les implantations par rapport aux autres rues (Planterous et Fornier, par exemple) et aux voies à créer ne sont plus réglementées. Oubli à corriger. De plus, l'OAP envisage des implantations en limite de voie. Il serait logique que le règlement l'autorise. Dans sa réponse, Toulouse Métropole indique que*

E22000119/31

**«pour les autres voies de la zone UE, une implantation à l'alignement ou en recul de 6 m est admise par rapport à l'emprise de la voie. Cette mention sera ajoutée à l'article UE6 du règlement écrit.**

### 322 Article UE7

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont simplifiées et allégées. Dans sa rédaction actuelle, le règlement fixe une règle différenciée selon la hauteur des bâtiments. Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres la distance doit être au moins égale à 6 mètres augmentée de la différence entre la hauteur du bâtiment et 8 mètres :  $D=6+H-8$ . Par exemple pour une construction de 16 mètres,  $D=14$  mètres. Pour les constructions inférieures à 8 mètres, la règle actuelle fixe une distance égale à la moitié de la hauteur sans être jamais inférieure à 3 mètres. La modification consiste à étendre cette règle à toutes les constructions indépendamment de leur hauteur. Par exemple dans le cas d'une construction de 16 mètres, la distance ne sera plus que de 8 mètres au lieu de 14 selon le règlement actuel. *Cette modification permettra une concentration importante du bâti dans cette zone.*

### 323 Article UE8

La limite de hauteur des bâtiments en zone UE aujourd'hui fixée à 12 mètres est portée à 24 mètres, mais « le projet devra en outre s'inscrire dans les intensités bâties précisées dans l'OAP ». *Cette formulation peut, à mon sens, susciter une certaine insécurité juridique. Les constructions ne doivent pas être conformes aux dispositions des OAP, mais seulement compatibles avec elles. Comment sera traité par le service instructeur un projet de 12 mètres de haut dans les zones où l'OAP indique que la hauteur doit être comprise entre 3 et 9 mètres ? Sera-t-il jugé compatible ou pas avec l'OAP. La jurisprudence sur la compatibilité des constructions avec les OAP n'apporte pas de réponses claires dans ce cas. Les juges prennent en compte les spécificités de chaque situation et apprécient la compatibilité d'une construction non pas par rapport à une disposition particulière de l'OAP mais par rapport à l'ensemble des spécifications de l'OAP. Il me semblerait donc prudent de réglementer la hauteur des constructions dans les secteurs d'intensité faible et moyenne délimités dans la partie graphique de l'OAP en fixant une limite de hauteur égale ou légèrement supérieure à celle préconisée dans l'OAP.*

### 324 article UE12

Les obligations en termes de nombre de places de stationnement automobile sont abaissées et le nombre d'emplacements pour le stationnement des deux roues est réglementé.

### 325 article UE13

Le minimum de la superficie des unités foncières consacrée aux espaces verts est porté de 15% à 20% dont au moins 10% d'un seul tenant.

#### 4 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

*Mes remarques personnelles sur ces avis sont en caractères italiques et les réponses de Toulouse Métropole à mes questions sont en caractères gras.*

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse Haute Garonne émettent toutes trois un avis favorable. TISSEO ne formule pas de remarque particulière. Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne souhaite que l'actuelle procédure de modification du PLU de Beauzelle permette d'actualiser la désignation du bénéficiaire des emplacements réservés 1 et 8 dans le plan de zonage en vigueur, en substituant la Métropole de Toulouse au Département.

La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne émet plusieurs remarques. Elle note ainsi que les ilots 15, 16,17 et une partie de l'ilot 11 du secteur du Parvis sont identifiés dans les schémas d'organisation de principe de l'OAP (partie écrite) alors qu'ils demeurent classés en zone agricole suite à l'annulation du PLUiH et ne font donc pas partie du périmètre actuel de l'OAP. Elle considère que cela peut nuire à « la compréhension de leur aménagement effectif ou non à terme ». *Je partage ce point de vue. Il me semblerait opportun de retirer ces ilots des schémas d'organisation du Parvis présenté dans la partie écrite de l'OAP.*

La DDT estime également que l'identification du secteur de l'Enseigne comme zone d'étude pour un développement à terme peut occasionner une spéculation foncière qui pourrait nuire au final à la poursuite de l'activité agricole dans ce secteur. *Je partage ce point-de vue et il me semblerait opportun de supprimer dans la partie écrite de l'OAP toute référence à un possible développement à long terme de ce secteur.*

La DDT note que les objectifs de production et d'utilisation d'énergies renouvelables constituent de simples recommandations sans réelles portées prescriptives. *Je partage ce point-de vue. Dans sa réponse, Toulouse Métropole indique notamment que « **les objectifs à atteindre en matière de performance énergétique sur le bâti en zones d'activités seront travaillés dans le cadre du PLUiH, en lien avec les objectifs du PCAET et sur la base du cadre réglementaire en vigueur** ».*

Enfin la DDT suggère de permettre l'implantation des constructions en limites séparatives. Dans sa réponse, Toulouse Métropole indique que « **les règles d'implantation sur emprises publiques et limites séparatives en zones d'activités seront questionnées dans le cadre du PLUiH au regard de l'étude urbaine engagée courant 2023 pour l'approfondissement du plan guide sur le secteur Garossos, mais également à partir des principes retenus en matière de requalification / mutation des Zones d'Activités Economiques (ZAE) à l'échelle métropolitaine** ».



## 5 Présentation et analyse des observations du public

Deux observations ont été recueillies. *Mes remarques personnelles sur ces observations sont en caractères italiques et les réponses de Toulouse-Métropole sont en caractères gras.*

### 51 Observation écrite

#### Observation n°1

Madame Nicole Benetti domicilié à Castelnest m'a remis lors de ma permanence du 30 novembre le courrier suivant cosigné par sa sœur Madame Evelyne Dupuy.

« Nous sommes propriétaires des terrains n° AAI2 et AAI3 situées lieu-dit L'Enseigure, au 26 chemin de Bel-Air à BEAUZELLE, et qui sont à ce jour en Zone Agricole. Ces parcelles se trouvent à la limite d'une zone urbanisée, et en face d'un lotissement, commune de SEILH. Elles sont très bien desservies en voies de circulation et en assainissement, électricité et eau. Nous sollicitons de votre part, que ces terrains passent en ZONE CONSTRUCTIBLE, ce qui nous semblerait plus cohérent avec le site. Nous ne comprenons pas que l'on nous empêche de pouvoir bâtir sur ces parcelles, malgré nos nombreuses demandes ».

*Cette demande ne peut pas être examinée dans le cadre de l'actuelle procédure de modification. Madame Benetti m'a indiqué au cours de notre rencontre que lorsqu'elle a hérité de ce terrain il bénéficiait d'un certificat d'urbanisme, mais qu'elle ignorait alors que la validité de ce type de document était limitée dans le temps.*

*J'ai invité Madame Benetti à reformuler sa demande lors de l'enquête publique sur le projet de PLUiH de Toulouse Métropole. Il me semble qu'au vu de la situation du terrain et de son historique cette requête pourrait alors au moins en partie être étudiée avec bienveillance.*

**En premier lieu, cette demande de réduction d'une zone Agricole (A) ne rentre pas dans le champ d'application d'une modification de PLU ; ainsi, cette requête ne porte ni sur l'objet ni sur le périmètre de la modification n°3 du PLU de Beauzelle. Par ailleurs, cette demande d'urbanisation qui nécessite la réduction d'une zone Agricole (A) ne s'intègre pas dans un projet global d'urbanisation compatible avec les orientations du PADD et les besoins en logements de la commune de Beauzelle. De plus, ce foncier est identifié en tant qu'espace agricole dans le SCOT en vigueur et la loi Climat et Résilience renforce la préservation de ces espaces avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par conséquent, compte tenu des ambitions affichées et de la nécessité législative de tendre vers une réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) sur l'ensemble de son territoire, Toulouse Métropole est donc défavorable à la prise en compte de cette demande, d'autant que la présente procédure ne prévoit qu'une évolution sur un secteur déjà urbanisé, hors emprise des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) et sans impacts sur ces derniers.**

E22000119/31

### Observation n°2

Après être venu me rencontrer lors de ma permanence du 30 novembre, Monsieur Christian Bartholomot a déposé l'observation suivante sur le registre numérique.

« Je reprends mon commentaire à zéro car après avoir eu du mal à trouver le lien sur le site de Toulouse Métropole (pas mis en évidence), j'ai été brusquement interrompu au milieu de ma saisie dans le formulaire sans avoir été prévenu par l'application : probablement le temps de saisie était-il dépassé, mais c'est plutôt décourageant ! Dysfonctionnement à signaler au concepteur de ce Registre Dématérialisé.

Concernant le projet de modification N° 3 du PLU de Beauzelle, j'ai trouvé le dossier lourd et confus car il y a été mêlé beaucoup trop d'informations qui concernent l'OAP du Parc des Expositions situé sur la commune d'Aussonne et non la modification de la zone d'activité de Garossos elle-même. Un résumé succinct non technique aurait été souhaitable pour décrire les incidences du projet sur la commune de Beauzelle elle-même. De plus, les plans ne sont pas lisibles : échelle mal adaptée, plans trop petits, pixellisation à l'agrandissement, absence des noms des rues, couleurs des légendes difficiles à distinguer. Bref un dossier mal présenté et difficile d'accès. Heureusement, grâce aux explications données par le commissaire enquêteur que j'ai rencontré à une permanence, j'ai compris que le projet consistait à faire évoluer le type d'activités sur la zone de Garossos et à densifier l'occupation du sol. Pourquoi pas...

Toutefois, je voudrais attirer l'attention sur une conséquence qui ne semble pas avoir été prise en compte : l'effet sur le trafic en entrée et sortie de Beauzelle. J'ai été surpris de ne pas trouver d'étude sur l'augmentation de la circulation dans cette zone suite à la densification projetée : combien de véhicules supplémentaires cela va-t-il apporter ? Actuellement déjà, depuis le remaniement du carrefour de Garossos pour le prolongement de la ligne de tramway, on rencontre des problèmes pour accéder à l'avenue de Garossos depuis le rond-point : il y a fréquemment un embouteillage sur la file d'accès pour tourner à droite dans l'avenue de Garossos, accès principal à Beauzelle depuis la Voie Lactée : j'ai moi-même failli me retrouver bloqué sur la voie du tramway et ce n'était pas en heure chargée ! En urgence il serait nécessaire de corriger ce défaut en installant une flèche permettant de tourner à droite et élargir le virage devant le garage Citroën pour fluidifier le trafic.

A plus long terme, il faudrait réétudier complètement ce nœud routier qui a été « bricolé » pour y insérer le passage du tramway : - à partir du rond-point, rétablir un accès direct à l'avenue de Garossos sans autres feux que ceux du tramway - depuis l'avenue de Garossos, aménager un passage direct vers la station Aéroconstellation du tramway sans devoir venir encombrer le rond-point en faisant le tour comme actuellement - après le pont sur la Voie Lactée, pour aller en direction de Blagnac, éviter de faire le tour du rond-point du Concorde en direction de Cornebarrieu (souvent encombré) en aménageant une bretelle juste après le pont pour rejoindre directement la voie rapide en direction de Blagnac (on peut notamment

recupérer l'espace de la bretelle qui permettait de rejoindre la zone Aéroconstellation en venant de Seilh ou Aussonne (qui a été fermée on ne sait pas pourquoi !). J'espère que ces observations pourront être prises en compte en vue d'améliorer ce projet ».

*Je partage totalement les critiques de Monsieur Bartholomot concernant le dossier d'enquête. Sa suggestion d'installer une flèche permettant de tourner à droite au feu rouge situé au niveau de garage Citroën me semble frappée au coin du bon sens et devoir être retenue par la Métropole. De même ses suggestions pour le plus long terme m'apparaissent dignes d'intérêt et devraient être prises en considération lors de l'élaboration du projet de PLUiH.*

**La collectivité gestionnaire de la voirie prend note de la remarque.**

**Il est précisé que le règlement du PLU n'a pas vocation à réglementer la signalisation et les usages de la voirie. Il est également rappelé qu'une étude trafic a été réalisée en 2012 dans le cadre de l'étude d'impact initiale du Parc des Expositions. L'évaluation des incidences du projet urbain sur les mobilités a ensuite été réalisée au moment de la création de la ZAC. Un paragraphe sur le volet mobilité de l'OAP sera ajouté (mention des conclusions de l'étude circulation).**

**Enfin, sur le plan technique, il est précisé que la configuration des deux carrefours ne permet pas de mettre en œuvre les remarques du requérant. Les stockages entre les deux carrefours et entre ceux-ci et le giratoire sont insuffisants. Cela génère des pointes de charge sur l'aménagement. Mais si la signalisation tricolore est respectée, il n'y a pas de débordement sur les voies tramway. L'aménagement est donc sécuritaire. Une amélioration de la giration vers la rue de Garossos est en cours de finalisation. Elle devrait améliorer le débit notamment lorsqu'il y a des gros porteurs (en général pour la vente aux enchères, voisin immédiat des aménagements).**