PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Labastide-Beauvoir

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
- 5 FEV. 2020
COURRIER ARRIVÉE

0. Documents Administratifs



Mise en modification le 3 juillet 2019

Approuvé le 14 JAN. 2020

Mairie de Labastide - Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

Sicoval Communauté d'agglomération Le Sud-Est Toulousain

aboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU JANVIER 2020

Délibération N°**2020-1-3**

L'an deux mille vingt, le mardi 14 janvier à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR (Haute-Garonne), dûment convoqué, s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Georges RAVOIRE, Maire.
Présents : Georges RAVOIRE, Laetitia LAPAIX, Dany DUBOIS, Karine SEYMOUR, Rozenn IRVOAS, Estelle FAURE, Laurent CHAUVEAU, Hélène ZATKOWSKI et Simone JULIEN.
Pouvoirs : Laurent CABANAS a donné pouvoir à Laetitia LAPAIX.
Absents excusés : Florence HUC, Serge PINA, Claude BERGES, André VALETTE et Pascal THIERRY.

Secrétaire de séance : Estelle FAURE.

VOTE : Pour : 9 Contre : 0 Abstentions : 1

OBJET DE LA DELIBERATION :
Approbation de la 3ème modification du PLU

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 2 juillet 2019, le conseil municipal a prescrit la 3ème modification du PLU qui porte sur les points suivants :
- Modification du règlement de la zone AU
- Ouvrir à l'urbanisme la zone AU0 d'En Cabos en la transformant en zone AU

Un dossier complet a été transmis aux différentes administrations concernées pour avis.
L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 octobre 2019 au lundi 18 novembre 2019 inclus. Quatre observations n'ont été consignées dans le registre déposé à la mairie.
Monsieur Francis DEGUISNE, commissaire-enquêteur, a remis son rapport et ses conclusions au Maire le 18 novembre 2019. Il émet un avis favorable.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver cette 3ème modification du PLU en intégrant :

L'avis de la DDT remis à la commune par courrier du 7 Octobre 2019, dans lequel la Direction Départementale des Territoires fait part d'un certain nombre de remarques concernant l'OAP du quartier En cabos.
Il propose que l'ensemble des remarques soit pris en compte et que des précisions soient apportées sur les aménagements attendus dans le développement de ce quartier, notamment sur les caractéristiques des espaces publics, l'articulation de la future zone d'habitat avec les espaces limitrophes et la recherche de formes urbaines adaptées au territoire, en cohérence avec l'urbanisation du village.

La demande de la société SEETY concernant l'assouplissement de 2 règles sur les voiries en impasse et sur les couleurs des menuiseries. Il propose une adaptation de la règle sur les aires de retournement et la suppression de la palette de couleurs pour les menuiseries.

Affiché en Mairie
du : 22 [illegible]

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la première modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2010,

Vu la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2019 prescrivant la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver la 3ème modification du PLU.

Une copie de la délibération ainsi que le PLU modifié seront tenus à disposition du public, en mairie, et seront transmis à :

- Monsieur le Préfet,
- Tous les services destinataires du PLU.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.
Le Maire, Georges RAVOIRE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
et publication.
le 17 janvier 2020.

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Affiché en Mairie
du : 22 JAN. 2020
au :

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

ARRÊTÉ 2019-16
PORTANT ENGAGEMENT SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUDE DE LABASTIDE BEAUVOIR

Le Maire de Labastide-Beauvoir,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-37, L 153-39et L 153-45,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labastide Beauvoir approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6/12/2007 et modifié le 20/01/2010 et le 27/06/2012.

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 d'En Cabos.

Considérant que ces évolutions relèvent d'une procédure de modification puisqu'elles n'ont pas d'effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neufs ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De même qu'elles n'ont pas non plus pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles de plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- D'appliquer l'article L 131-9 du Code de l'Urbanisme.

ARRETE

ARTICLE 1 :
Le présent arrêté engage la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Labastide Beauvoir.

ARTICLE 2 :
Le projet de modification engagé pour les raisons suivantes :

- Modification du règlement de la zone AU.
- Ouvrir à l'urbanisme la zone AU0 d'En Cabos et sa transformation en zone AU.

ARTICLE 3 :
L'élaboration du dossier de projet de modification sera confiée aux services de la Communauté d'Agglomération du Sicoval.

ARTICLE 4 :
L'Autorité environnementale de l'Etat sera consultée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas projet de modification.

ARTICLE 5 :
Le projet de modification n°3 de PLU de la commune de Labastide Beauvoir sera notifié aux personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant sa mise à l'enquête publique.

ARTICLE 6 :
Il sera procédé à l'enquête Publique sur le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA et la décision de l'AE pendant 1 mois.

A l'issue d'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé des avis des PPA, et des conclusions du Commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera affiché durant un mois à la Mairie de Labastide Beauvoir. Cet affichage fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

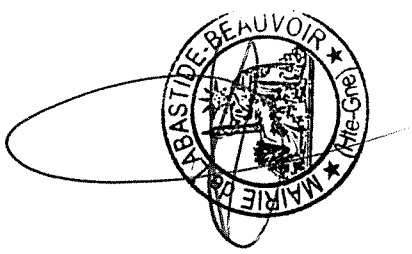
Le présent arrêté sera inscrit au registre des actes de la commune.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait à Labastide-Beauvoir,
Le 3 juillet 2019,

Le Maire, Georges RAVOIRE

Date de réception à la préfecture, le :



19, avenue du Lauragais - 31450 LABASTIDE BEAUVOIR - Tel : 05 61 81 83 90 - Fax : 05 61 81 97 74
email : accueil@labastide-beauvoir.fr et elus@labastide-beauvoir.fr
Ouverture au public : Lundi : 14h-18h – Mardi : 10h-12h - Mercredi: 14h-19h - Jeudi : 14h-18h

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 juillet 2019
Délibération N°**2019-5-14**

L'an deux mille dix-neuf, le mardi 2 juillet à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR (Haute-Garonne), dûment convoqué, s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Georges RAVOIRE, Maire.
Présents : Georges RAVOIRE, Laetitia LAPAIX, Laurent CABANAS, André VALETTE, Laurent CHAUVEAU, Karine SEYMOUR, Estelle FAURE, Hélène ZATKOWSKI, Simone JULIEN et Rozenn IRVOAS.
Procurations : Dany DUBOIS a donné pouvoir à Georges RAVOIRE.

Absents excusés : Florence HUC, Serge PINA, Claude BERGES et Pascal THIERRY.

Secrétaire de séance : Estelle FAURE.

VOTE : Pour : 9 Contre : 1 Abstentions : 1

OBJET DE LA DELIBERATION :
Engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide Beauvoir

Monsieur le Maire explique au conseil municipal que la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisque intégrer les aménagements en cours de réflexion pour l'urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine.
Ce secteur AU0 couvre une surface d'environ 9400 m².

La loi ALUR impose que soit justifiée et motivée l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU est en vigueur depuis le 6 décembre 2007 et qu'il a fait l'objet de 2 modifications.
Lors des réflexions préalables à l'élaboration du PLU et celles liées à sa modification ont été menées, le secteur d'En Cabos a été identifié pour accueillir le développement du village à court terme, c'est pourquoi, il a été classé en zone à urbaniser (AU).
L'ensemble du foncier (compris la zone AU0) a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements et un équipement public pour la commune de Labastide-Beauvoir.
Une première tranche de constructions a été réalisée et une deuxième est programmée à court terme.

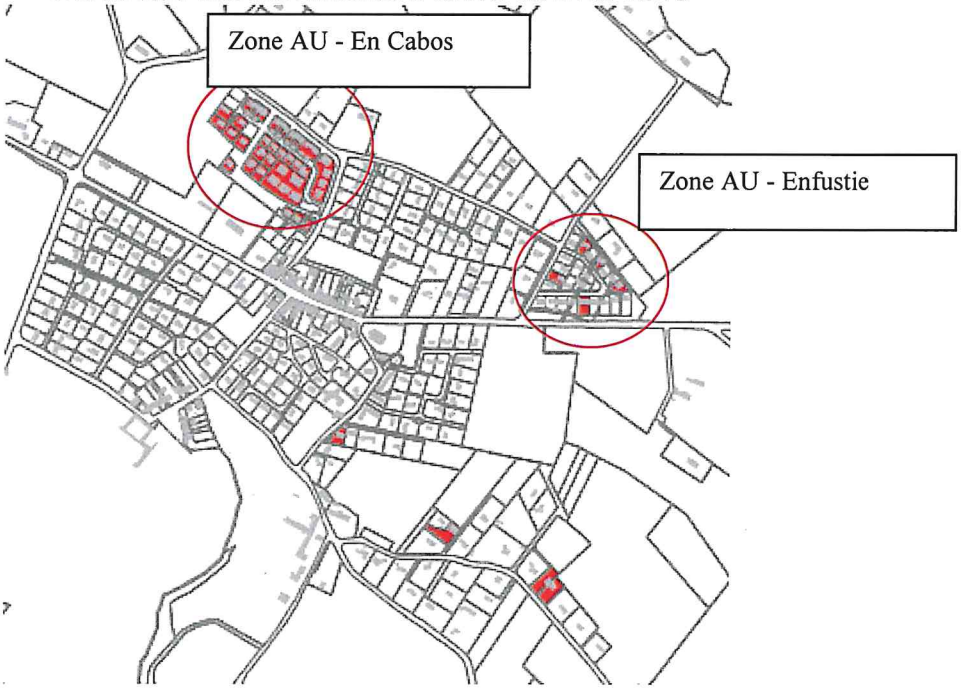
Dans le cadre de l'aménagement de cette tranche 2 de la zone AU, il est souhaitable, pour une cohérence d'ensemble, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 maintenue en zone fermée à l'urbanisation lors de la dernière modification.
Pour rappel, la commune avait souhaité maintenir le foncier de la zone AU0 comme réserve foncière pour y construire à long terme un équipement public communal si

les besoins devenaient nécessaires avec l'arrivée de nouveaux habitants et pouvoir ainsi acquérir ce foncier auprès de l'intercommunalité du Sicoval ultérieurement.

A ce jour, la commune ne souhaite plus acquérir ce foncier, mais souhaite l'intégrer aux réflexions menées pour l'aménagement et l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone AU puisqu'il fait partie intégrante du restant du coteau.
L'urbanisation de la zone AU agrandie du foncier de la zone AU0 est une nécessité pour le développement de Labastide-Beauvoir, qui au regard du PLU en vigueur et de son PADD, a projeté d'atteindre 2000 habitants maximum pour l'horizon 2025.
Notons qu'au 1er janvier 2019, la commune compte 1299 habitants.

Pour répondre à son projet de développement et poursuivre sa croissance, Labastide-Beauvoir doit donc produire de nouveaux logements.
Hormis la zone urbaine dont les disponibilités foncières sont rares, la commune ne peut accueillir de nouvelles constructions que sur la zone AU d'En Cabos qui permet une urbanisation immédiate. Le secteur doit pouvoir accueillir environ 65 logements.
L'analyse de la consommation foncière confirme que depuis que le PLU est en vigueur, il a été consommé 4 ha (sur la zone AU du secteur d'En Cabos) +2,81 ha (sur la zone AU d'Enfustie) sur les 10,36 ha de zone AU et que seulement 5239 m² ont été consommés depuis 2012 en zone Urbaine avec 4 maisons réalisées.

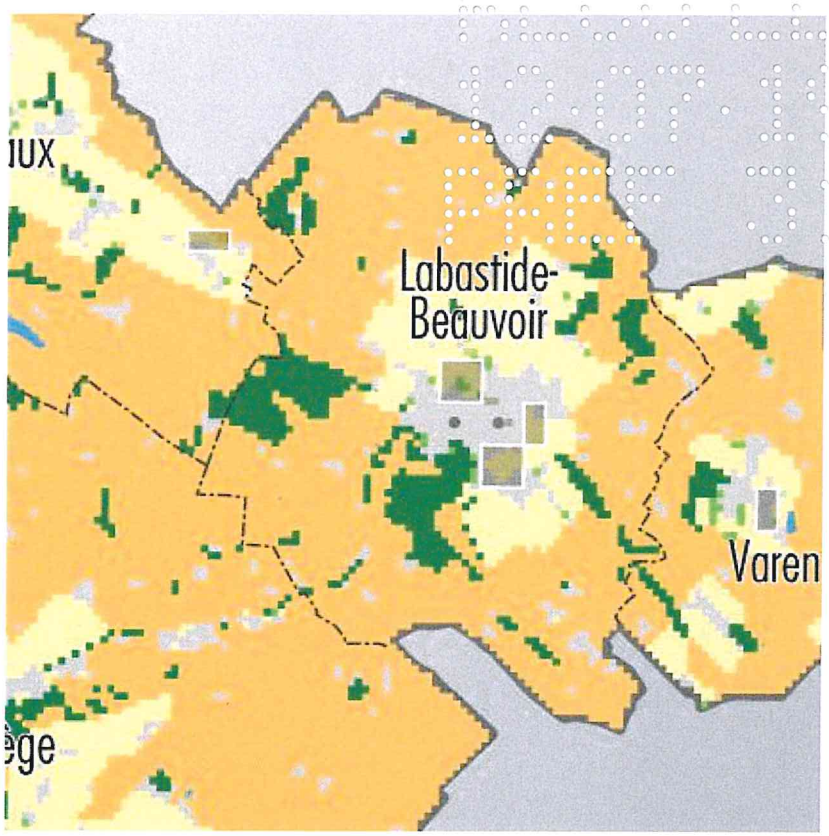
Carte des consommations entre 2012 et 2018



Considérant et constatant une forte rétention foncière dans la zone urbaine constituée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos est l'enjeu principal de la commune pour garantir un développement harmonieux du coteau et finir de façon cohérente l'urbanisation du village sur ce versant, mais aussi pour répondre aux objectifs de développement que la commune s'était fixé dans son PADD en 2007.

Au regard du SCOT-GAT :

- qui a attribué à Labastide-Beauvoir 2,5 pixels (soit 22,5 ha),



- 1 pixel sur le secteur d'En Cabos
- ½ pixel sur le secteur d'Enfustie
- 1 pixel sur le secteur de Vigne Mariou

- que la commune peut ouvrir à l'urbanisation 50% de ce potentiel pixel d'ici janvier 2020 puisqu'elle est située en secteur de développement mesurée au sens du SCOT-GAT,
- qu'elle a consommé 2,81 ha sur Enfustie et 4 ha sur En Cabos, il ne lui reste plus de 4,44 ha de potentiel pixel.

Comptant la zone AU d'En Cabos déjà ouverte à l'urbanisation qui représente 3,6 ha, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos reste compatible avec le SCOT-GAT puisque ce sont environ 4,5 ha qui s'urbaniseront dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 d'En Cabos (compris la zone AU0).

A raison de 2,6 habitants par foyer, la commune devrait accueillir près de 170 habitants supplémentaires et ainsi porter sa population à 1469 habitants.

Nota : L'ouverture à l'urbanisation de la AU0 ne modifie pas pour autant le nombre de logements envisagé sur le secteur, puisque le programme reste le même, mais elle garantit une meilleure répartition des constructions sur le coteau et une meilleure qualité d'intégration et de répartition des logements sur le coteau. La densité projetée sera de l'ordre de 14 logements/ha, ce qui reste compatible avec les recommandations du SCOT-GAT.

Par arrêté n°2019-16 du 3 juillet 2019, la maire a mis en œuvre, en l'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU de la commune de Labastide-Beauvoir.

L'objectif principal de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 d'En Cabos pour l'intégrer à la AU riveraine ;

Le projet de modification du PLU sera notifiée aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique pendant une durée d'1 mois.
A l'issu de l'enquête publique, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le CM qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du publics.
Après en avoir délibéré, le CM décide :
D'engager une procédure de modification de son PLU qui sera menée par les services du Sicoval.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- D'engager une procédure de modification de son PLU qui sera menée par les services du Sicoval.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.
Le Maire, Georges RAVOIRE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
et publication.
le 2 juillet 2019.

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
HAUTE-GARONNE

courrier arrivé N° 471
07 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Mairie de Labastide-Beauvoir
Monsieur le Maire
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

Direction des Affaires Economiques
et de la Formation
tél. : 05.61.10.47.15

Toulouse le 31 juillet 2019

Vos Réf. : 3ème modification du PLU/LV/GR/20190723
Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS0719 33

Objet : Projet de 3ème modification du PLU.

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de 3ème modification du PLU, décidé par délibération du Conseil municipal de votre ville, en date du 2 juillet 2019, et nous vous en remercions.

Après consultation des éléments que vous nous avez télétransmis, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

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

Le Président,

CHAMBRE DE MÉTIERS de la Hte-Gne

V. AGUILERA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

courrier arrivé N° 605
- 7 OCT. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Toulouse le 24 septembre 2019

Monsieur Georges RAVOIRE
Maire de LABASTIDE-BEAUVOIR
Mairie de Labastide-Beauvoir
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre mél du 25 juillet dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 3e modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle de ma part aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Emilienne POUMIROL
Conseillère Départementale du canton d'ESCALQUENS

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

courrier arrivé N° 617
11 OCT. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service Gestion des Territoires
Pôle Territorial Nord - UPP - GAT

Affaire suivie par : Delphine Gueunoun
Téléphone : 05 81 97 73 04
Télécopie : 05 81 97 73 09
Courriel : delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le 07 OCT. 2019

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Maire
Mairie de Labastide-Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Objet : Avis sur le projet de troisième modification du PLU, commune de Labastide-Beauvoir
P.J. : OAP sectorielle sur le territoire communal de Montbrun-Lauragais
Fiches thématiques de la DDT du Bas-Rhin

Vous m'avez transmis le projet relatif à la troisième modification de votre plan local d'urbanisme (PLU) qui porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO du secteur d'En Cabos pour l'intégrer au projet d'aménagement en cours sur ce secteur. Ce projet comporte 2 tranches, dont la première est d'ores et déjà réalisée.

Ce projet de modification du PLU appelle des observations dont figure ci-dessous la synthèse.

1 – Garantir la qualité urbaine du projet d'aménagement dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Pour encadrer l'urbanisation du secteur d'En Cabos situé à l'entrée ouest du territoire communal, la commune a élaboré une OAP pour ce projet d'aménagement prévu en 2 phases, dont la première phase est à ce jour construite. Au-delà du volet quantitatif, l'OAP qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité, doit également comporter un volet qualitatif spécifiant les exigences d'aménagement portées par la commune. **Dans cette perspective, la commune devra apporter des précisions au projet d'OAP, notamment sur :**

- **le programme de logements attendu** : taille des logements, part de logements locatifs, part de logements locatifs sociaux ;
- **les formes urbaines souhaitées** (mitoyenneté, logement intermédiaire, petit collectif…) ainsi que les conditions d'intégration architecturales et paysagères du bâti sur des parcelles en pente (traitement des clôtures et des espaces d'accompagnement, ambiances urbaines privilégiées, orientation et rythme des façades…) ;
- **la qualification et la caractérisation de l'espace public** dont les dimensions actuellement projetées semblent importantes : fonctions, usages, perméabilités et composition architecturale/urbaine associée ;
- **l'articulation aux espaces limitrophes urbains ou agricoles** : connexions viaires, cheminements doux, traitement des franges…
- **la recherche de formes urbaines adaptées à une moindre consommation d'espace**, sur des parcelles en pente, et à l'émergence d'une ambiance de quartier ;

- **la mise en œuvre de principes de gestion alternative des eaux de pluies** et encourager l'éco-aménagement des espaces publics.

Pour l'ensemble des points évoqués précédemment, l'OAP devra être complétée de photos et/ou de schémas qui permettent de préciser et visualiser les attendus de la commune pour ce projet d'aménagement qui accueillera 65 logements dans la phase 2 (voir exemples en pièces jointes). La commune pourra, par ailleurs, s'appuyer sur le document présenté par le bureau d'étude lors de la réunion du 27 juin 2019.

2 –Maintenir l'offre de logements locatifs sociaux

Le secteur d'aménagement de la phase 2 intégrant la zone AUO couvre une superficie d'environ 4,5 ha sur lesquels la commune prévoit la construction de 65 logements, en cohérence avec les densités prévues au SCOT-GAT pour les secteurs situés en développement mesuré. Si la commune prévoit 20 % de logements en accession à prix abordable dans son programme de construction, elle exclut la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). En effet, le taux de LLS atteignant un taux de 12 % elle a, à ce jour atteint les objectifs du SCOT GAT, comme ceux du PLH 2017-2022 du SICOVAL.

Néanmoins, ce pourcentage a semble-t-il été calculé avec le nombre de logements atteint en 2016, soit un total 488 de logements (source INSEE), qui ne prend pas en compte le nombre de logements qui seront réalisés dans la phase 2 du secteur d'En Cabos, ni même les éventuels logements qui seront construits en densification dans le tissu urbain constitué.

En conséquence, si la commune souhaite maintenir son pourcentage de LLS, elle devra instaurer 10 % de LLS sur toutes les opérations nouvelles qu'elle réalisera sur son territoire communal, et ainsi ne pas modifier l'article 2AU du règlement écrit du PLU.

3 – Observations complémentaires

Dans un premier temps, la notice explicative du projet de modification 3 du PLU devra être modifiée en page une et indiquer la bonne date de l'arrêté municipal qui engage cette modification du PLU, soit le 3 juillet 2019. De même, le calendrier de la procédure de modification (page 3 de la notice) devra être complété par les dates de l'arrêté et de la délibération justifiant l'ouverture de la zone AUO d'En Cabos. Dans un second temps, le schéma du projet de l'OAP devra être complété par une légende pour une meilleure lisibilité. Enfin, pour éviter tout contentieux juridique sur ce projet de modificatin du PLU, le dossier pourra comporter un document justifiant que les terrains de la zone AUO (ref : article L153-31 du code de l'urbanisme) sont la propriété du SICOVAL.

Sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations formulées ci-avant, j'émets un avis favorable au projet de modification présenté.

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique.

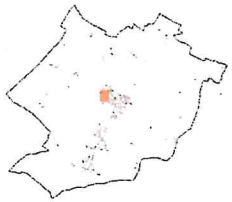
La direction départementale des territoires reste à disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

Pour le directeur départemental des territoires,
L'adjoint au chef du pôle territorial nord

Erwan QUILLIEN

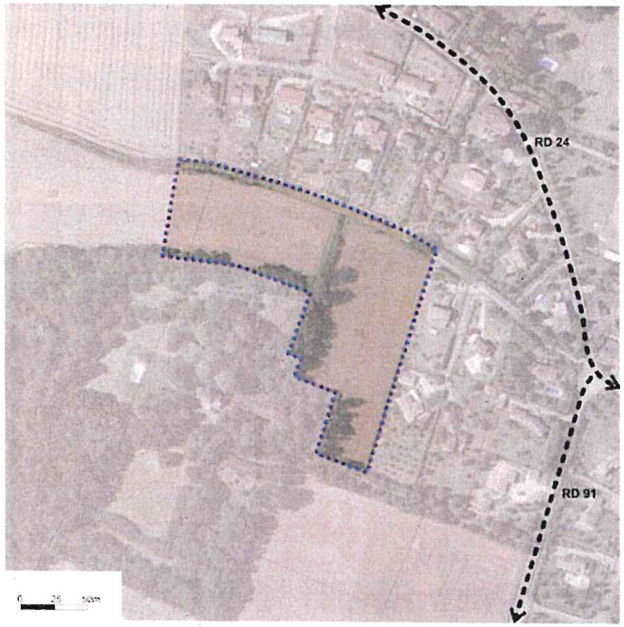
DESCRIPTION DE LA ZONE

SITUATION 2 ha



Le territoire de l'OAP est situé :

- À proximité immédiate du centre-bourg de Montbrun-Lauragais
- À proximité de la RD 24 et de la RD 91
- Au Nord-Est du château de Montbrun et de son parc arboré



Le secteur de projet concerne des terrains actuellement vierges de toute construction, à proximité du noyau villageois. Il est bordé sur sa partie Nord et Est par des secteurs d'habitat pavillonnaire. Au Sud, se trouve une propriété qui dispose d'un château et d'un vaste parc arboré.
Par ailleurs, la partie Ouest, marque la limite de l'urbanisation avec la présence d'espaces agricoles.

Le secteur de projet se trouve en contrebas du centre bourg sur un espace peu marqué par le relief.

Le site dispose d'éléments paysagers dont certains sont relativement qualitatifs à l'image de l'alignement d'arbres présent au cœur du futur quartier. Par ailleurs les arbres de la propriété limitrophe se trouvent en limite du futur quartier.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

- **Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères existantes**

Situé en 4ème couronne de la métropole toulousaine, Montbrun-Lauragais est une commune qui présente de nombreuses zones naturelles et paysagères de qualité. Les espaces boisés qu'ils soient linéaires ou compacts, méritent une attention particulière au regard de leur rôle majeur d'un point de vue environnemental. Il s'agira non seulement de les préserver de toute urbanisation et de les valoriser.

De même, une attention particulière est attendue sur le traitement des limites et de la place de la végétalisation afin de développer un projet en adéquation avec son environnement naturel et urbain existant, c'est-à-dire un tissu pavillonnaire lâche et une proximité immédiate avec des zones non bâties.

- **Accompagner le développement du futur quartier et assurer la connexion avec les quartiers existants et en devenir**

Sur cet espace de 2 ha défini comme secteur de développement, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet de cadrer son développement.

En parallèle de l'environnement paysager évoqué précédemment, le quartier s'insère dans un environnement urbain spécifique. Il s'agit alors d'envisager l'urbanisation du secteur en prenant en compte les quartiers alentour, leur forme urbaine en évitant les effets de rupture.
Par ailleurs, le projet devra anticiper l'urbanisation à long terme en anticipant les connexions avec les futurs quartiers.

- **Garantir l'insertion paysagère des futures constructions**

Le cadre paysager ainsi que le positionnement du secteur en périmètre ABF nécessite de porter une attention particulière à l'insertion paysagère des futures constructions.

Ainsi, les formes urbaines proposées devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale afin de témoigner d'une culture tout en restant innovante.

DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Eléments de programmation du projet :**

Dans le cadre du projet de développement urbain du secteur de Lanes, ce sont **environ 30 logements** qui seront construits. Ainsi, la densité sera de l'ordre de **15 logements à l'hectare**. Cette densité a vocation à renforcer et affirmer la centralité en cohérence avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (GAT).

La vocation du secteur est d'accueillir un programme de logements favorisant la mixité. Pour ce faire, il s'agira d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies de logements (habitat groupé, maisons jumelles, maisons individuelles) afin de répondre aux besoins de tous les habitants.
Le nord du quartier sera composé d'habitat groupé alors que le reste offrira des logements individuels ou des maisons jumelées garantissant ainsi la transition avec les espaces limitrophes (tissu pavillonnaire, espace agricole).

Le nord du quartier proposera des modes d'habiter variés pour accompagner les changements de modes de vie et anticiper le vieillissement de la population. Ainsi, il proposera des tailles de logements diversifiés dans l'objectif de répondre aux besoins de tous. Des T2, T3 et T4 seront réalisés sur ce secteur. Une attention devra être portée à la

localisation des logements les plus petits afin de répondre aux besoins d'accessibilité des plus âgés.

Au sein du secteur, environ 15% des logements créés seront des Logements Locatifs Sociaux et 20% d'accession à prix abordable en compatibilité avec le PLH.

Le secteur pourra accueillir des constructions à usage de commerce ou d'artisanat et/ou un local modulable dans une logique de permettre une mixité des fonctions sur le secteur.

- **Le traitement des espaces partagés**

Les espaces partagés ont vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux habitants du quartier.

L'espace de nature en cœur de quartier offrira un espace vert qualitatif. La préservation et le renforcement des éléments paysagers existants (alignement d'arbres, noue) offriront une respiration au sein du futur quartier.

Des espaces publics complémentaires pourront être réalisés, favorisant ainsi une vie de quartier. Leurs usages devront être complémentaires à ceux présents dans le centre bourg dans une logique de complémentarité entre les espaces.

Dans les opérations d'habitat, et notamment dans le secteur de densité moyenne la création de cœurs d'ilots paysagers sera encouragée dans la mesure où ils permettront de favoriser un cadre de vie agréable et l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces communs pourront être destinés aux habitants de l'ensemble du quartier ou seulement aux ilots concernés. Ainsi, un travail est à mener sur la hiérarchisation entre espaces publics, semi-public (espace pour les habitants de l'ilot) et privé.

Exemples d'aménagement envisagés de l'espace partagé central

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)





• Principes de qualité urbaine et architecturale

L'entrée du quartier devra être traitée de telle sorte à la marquer. Plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- Aménagement d'un espace public à dominante minérale de type placette. Une attention sera alors portée sur les usages afin de faire de ce lieu, un espace de vie approprié par les habitants.
- Implantation du bâti en limite de l'espace public afin de structurer l'espace et marquer l'entrée du quartier.

Une des propositions ci-dessus devra être mise en œuvre. Dans tous les cas, une attention sera portée sur la qualité des aménagements et/ou de l'architecture sur cet espace.

Exemple d'espace public de type placette

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)



Une attention particulière devra être portée sur les formes urbaines afin d'assurer la transition entre les différents espaces limitrophes qu'ils soient urbains ou naturels/agricoles.

Exemple de lisière

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)

Limite étanche à éviter **Limite poreuse à privilégier**



Source : Guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieu urbanisé, Conseil général du Val-de-Marne

Dans le secteur de densité moyenne, composé d'habitat groupé, des percées visuelles nord-sud devront être créées formant ainsi des ilots ouverts. La disposition des percées devra être travaillée de telle sorte à créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot et à créer du rythme. La réalisation de logements accolés sur l'ensemble du linéaire est donc à proscrire.

Exemples d'habitat envisagés en secteur de densité moyenne

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)





BVAU : 40 logements à Menucourt / MFR architectes : 25 logements en accession (projet en cours)

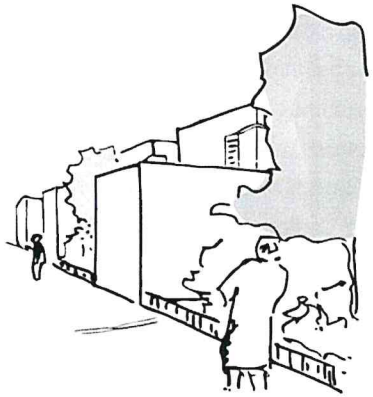


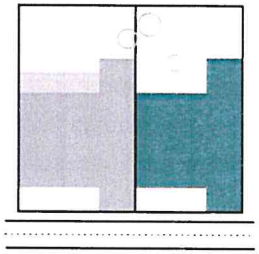
Maisons mitoyennes du Domaine de Libre-Lèze à Saint-Sulpice-sur-Lèze (Source : CAUE de Haute-Garonne)

Au sein du secteur de densité faible, dans le cas de maisons jumelées les formes architecturales proposées seront garantes de la préservation de l'intimité des habitants.

Exemples d'habitat mitoyen préservant l'intimité

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)





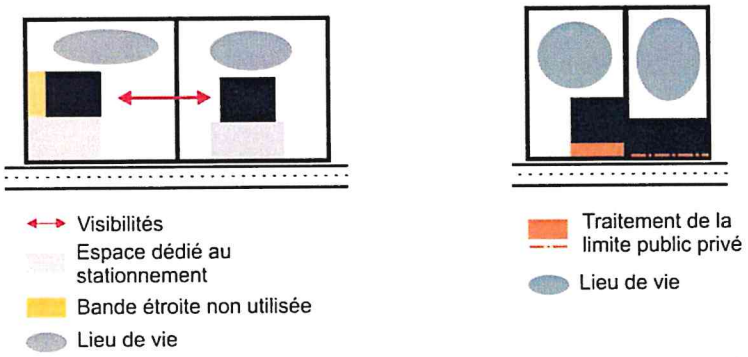
Réalisation : Sicoval

L'implantation des logements dans le secteur de densité moyenne devra respecter le sens d'implantation figurant sur le schéma d'organisation. L'implantation sur au moins une des limites séparatives et en alignement sur le domaine public sera imposé afin de créer un véritable cœur de quartier structuré.

Dans le secteur de densité faible, l'implantation des logements au centre de la parcelle est à proscrire et devra permettre de créer des espaces qualitatifs.

Schéma illustratif d'implantation du bâti dans le secteur de densité faible

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)



Réalisation : Sicoval

A gauche : Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle. Le développement des espaces résiduels est important. De nombreux vis-à-vis sont créés poussant les habitants à réaliser des clôtures pour limiter les co-visibilités.

A droite : Formule d'habitation mitoyenne deux à deux. Les lieux de vies sont plus importants et limitent les vis-à-vis. Les espaces de transition publics/privés sont organisés et qualitatifs.

Dans le secteur de densité moyenne, l'emprise au sol sera limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur de densité faible, l'emprise au sol sera limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

NB : L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».
Dans le présent règlement, l'emprise des piscines n'est pas comptabilisée.

Dans tous les cas, les formes architecturales prendront en compte les logements bâtis environnants (orientations, ombres portées, vis-à-vis).

Une attention particulière devra être portée au traitement architectural des façades des constructions. Leur composition devra éviter la monotonie (monochromie, matériaux systématiques..). L'innovation architecturale est donc à privilégier tout en conservant les principales caractéristiques de l'architecture lauragaise (longère, teintes, etc.).
Pour autant, les façades devront présenter un traitement architectural harmonieux. Les volets et les menuiseries devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

L'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrages et baies prendront en compte l'exposition solaire. Les logements traversants avec double orientation, grandes ouvertures seront à privilégier afin

d'optimiser la luminosité et la chaleur naturelle dans un souci de confort des futurs habitants et de prise en compte environnementale.

La hauteur des constructions sera limitée à 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux dans le secteur.

NB : *La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

Les clôtures devront être composées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Dans tous les cas, elles devront être perméables au passage de la petite faune (maillage large, bas des clôtures ponctuellement ajourées, etc.).

DEPLACEMENTS

L'accès au quartier sera effectué depuis le chemin de la Crouzette. Un maillage du quartier comprenant une voie à double sens et un bouclage en sens unique permettra d'organiser le secteur. Si nécessaire, d'autres voies pourront être réalisées afin d'assurer la desserte de l'ensemble des lots. La création d'aires/ raquette de retournement ou de parcelle en drapeau est à proscrire.

La voie à double sens aura une largeur de plateforme suffisante pour permettre le croisement des véhicules. Cette voie pourra être pensée comme un espace partagé.

La voie de bouclage en sens unique ne devra pas constituer de larges voies traversant le quartier, afin d'assurer la tranquillité des riverains. Cette voie sera pensée comme un espace partagé.

Dans tous les cas, de par leur aménagement les voies viaires devront garantir des déplacements pour l'ensemble des usagers (piétons, cycles, trottinettes, voitures ...). Leur aménagement devra être adapté au regard du type de voie.

Exemples d'aménagement des voies

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)



À terme, si le développement urbain venait à se poursuivre au Sud du secteur de projet, il apparaît nécessaire d'anticiper les aménagements et connexions futures en réservant un espace qui permettra la connexion entre les deux quartiers.

En parallèle des déplacements viaires, un maillage de déplacements actifs est créé. Il permettra d'assurer les dessertes à l'intérieur du site et vers les quartiers limitrophes, de créer des percées visuelles, de renforcer l'espace végétalisé central, conférant aux voies actives un rôle structurant.

La création de cheminements doux inter-quartier en lien avec les voies existantes à proximité, permettront de rejoindre l'arrêt du TAD se trouvant dans le centre bourg en mode actif.

Le stationnement sera géré à la parcelle ou se fera sur des espaces de stationnement mutualisés (espaces de stationnement pour riverains et visiteurs ou espaces de stationnement pour visiteurs uniquement).

En outre, dans le secteur de densité faible, une ou des places de stationnement sur les terrains privés devront être réalisée(s). Les garages individuels constituant un front bâti sur l'espace public devront être évités.

Dans le secteur de densité moyenne, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

Les espaces de stationnement mutualisés seront paysagers et plantés d'arbres de haute tige. Ils seront traités de façon à limiter l'imperméabilisation du sol.

Dans tous les cas, le stationnement ne sera pas intégré sur les abords de voirie.

À noter que des aménagements avec des pergolas végétalisées pourront être envisagés dans la mesure où elles ne seront pas occultantes.

Exemples d'espaces de stationnement végétalisés

Illustrations à titre indicatif (document non opposable)

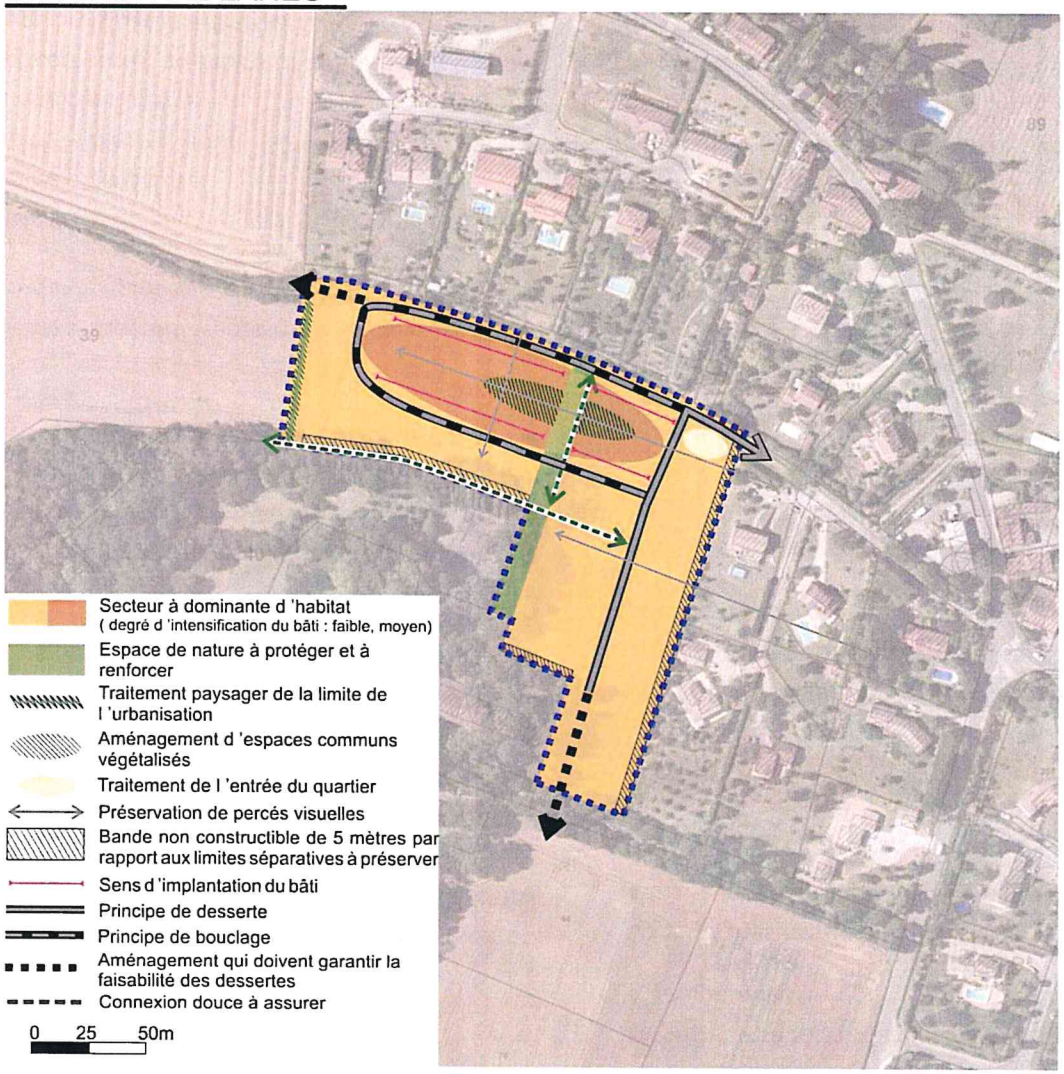


Espace de stationnement de la gare de Grisolles (31) (Source : CAUE de Haute-Garonne)

Les emplacements de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions.

SHEMA D'ORGANISATION

SECTEUR DE LANES



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Bien que ce secteur ne soit pas directement concerné par un réservoir ou un corridor écologique de la trame verte et bleue, certains éléments paysagers majeurs sont à préserver.
Comme évoqué précédemment, l'alignement d'arbres et la noue associée sont à préserver et à renforcer. L'aménagement qualitatif de ce secteur sera garant de la valorisation des éléments paysagers présents.
La haie et les arbres existants seront maintenus. Toutefois, dans le cas d'impossibilité technique, il sera possible de supprimer une partie du linéaire, sous réserve qu'elle soit replantée de façon équivalente.

Le traitement paysager de la limite de l'urbanisation devra permettre de limiter l'impact paysager des futures constructions. Cette bande paysagère sera composée d'arbres et/ou arbustes. Les constructions aux abords de la haie seront implantées de manière à permettre le développement de cette dernière.

Dans le cadre de l'aménagement des différents espaces paysagers, les essences utilisées seront des essences locales.

Pour le secteur de densité moyenne, au moins 15% de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.
Pour le secteur de densité faible, au moins 30% de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.
Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces pleine terre.
Les espaces de stationnement privés devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'eau potable.

Dans la mesure du possible la collecte des déchets pour le secteur de densité moyenne sera assurée par des containers enterrés.

ENERGIE

Les espaces minéralisés seront limités pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur. Il conviendra de planter les espaces communs afin qu'ils soient ombragés.

Une gestion alternative des eaux pluviales par des dispositifs de type noues, fossés sera privilégiée sous réserve d'une étude détaillée. Par ailleurs, une réflexion de la gestion des eaux de pluie devra être portée à la parcelle.

La certification NF Habitat HQE sera recherchée sur l'opération.

PHASAGE DES SECTEURS LANES ET PICARD

L'urbanisation des secteurs Picard et Lanes (zones AUa et AUb) ne devra pas être concomitante mais sera réalisée sans ordre de priorité. La seconde zone sera urbanisable dès lors que 50% de la surface de la première zone aura été urbanisée.

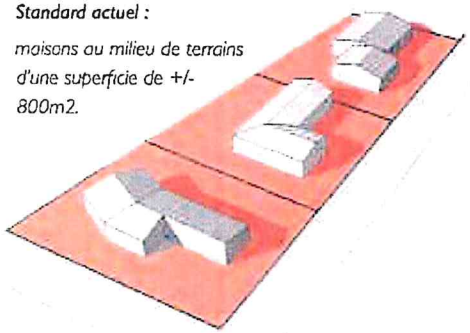
G 2 TRACÉ du PARCELLAIRE et CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

- **Optimiser la forme des parcelles et de la construction - position sur la parcelle, hauteur -** pour anticiper l'évolution de la structure familiale en prévoyant la possibilité d'extension, voire de division.
- **Faciliter la division parcellaire ultérieure par l'implantation du bâti =** la maison au milieu du terrain ne permet jamais une division parcellaire ultérieure.
- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la **division ultérieure du terrain.**
- Dimensionner les îlots et les parcelles de manière à **pouvoir les faire évoluer dans le temps** sans devoir modifier la voirie coûteuse (densification de l'habitat, insertion d'un équipement).
- Envisager dès la construction la possibilité de **division d'un grand logement** (par ex. deux entrées séparées).

Exemple 3 terrains de 800m2 = 2.400m2

Standard actuel :

maisons au milieu de terrains d'une superficie de +/- 800m2.



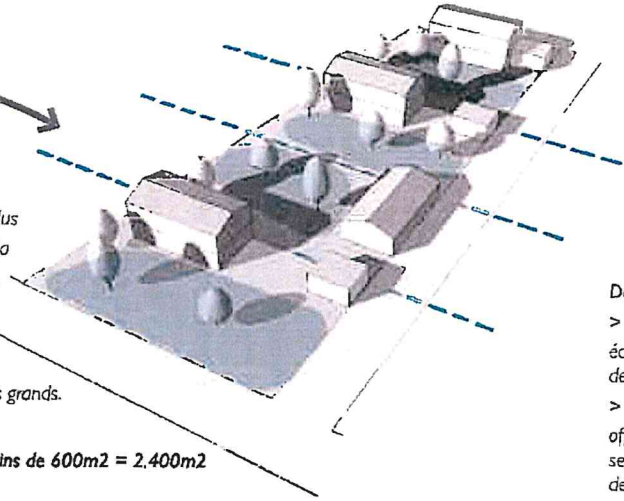
Division initiale en 4 lots au lieu de 3 :

= l'exploitation de terrains plus petits est rendue possible par la position et la forme des maisons.

> avantages habitants :

- terrains moins chers

- jardins d'un seul tenant plus grands.



Exemple 4 terrains de 600m2 = 2.400m2

Dans les deux cas, division initiale ou division ultérieure

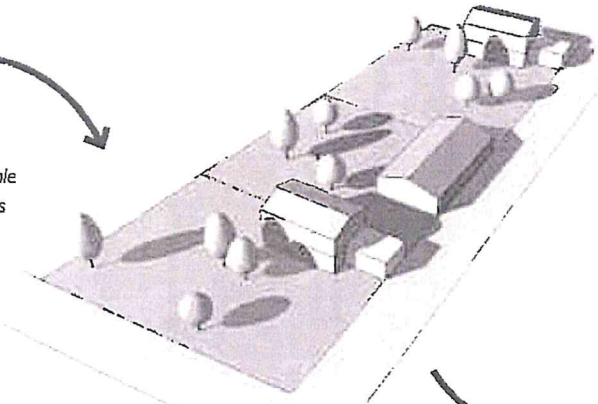
> avantages pour la collectivité :

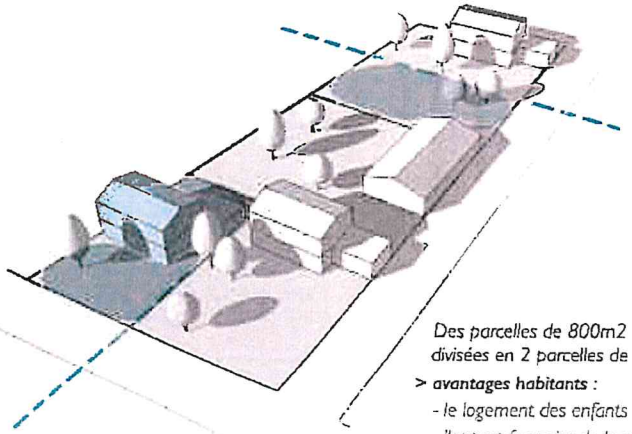
économie sur la voirie et les réseaux (4 habitations desservies au lieu de 3 pour un même linéaire).

> avantages habitants :

offre plus importante de terrains plus proches des services, commerces, transports en commun = économie de déplacements.

Division ultérieure : *elle est permise par la position initiale des maisons sur les parcelles et par leur forme.*





Des parcelles de 800m2 ont été divisées en 2 parcelles de 400m2.

> avantages habitants :

- le logement des enfants

- l'apport financier de la cession.

Division ultérieure : exemple 3 lots deviennent 4 ou 5

G 3 DENSITÉ et INTIMITÉ

- **Gérer différemment les vis-à-vis directs** entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (toléré).
- **Eviter** les implantations qui placent les **pièces principales directement face à l'espace public,** ou face à une limite séparative proche.

- **Différencier les types de clôtures selon les emplacements**, par ex. :
- côté jardin, la protection des espaces proches des logements sur la profondeur d'une grande terrasse exige une clôture plus opaque et plus haute qu'en fond de jardin
- côté rue, les clôtures peuvent être supprimées ou être très basses.

- Organiser le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils **contribuent à la création d'espaces d'intimité.**

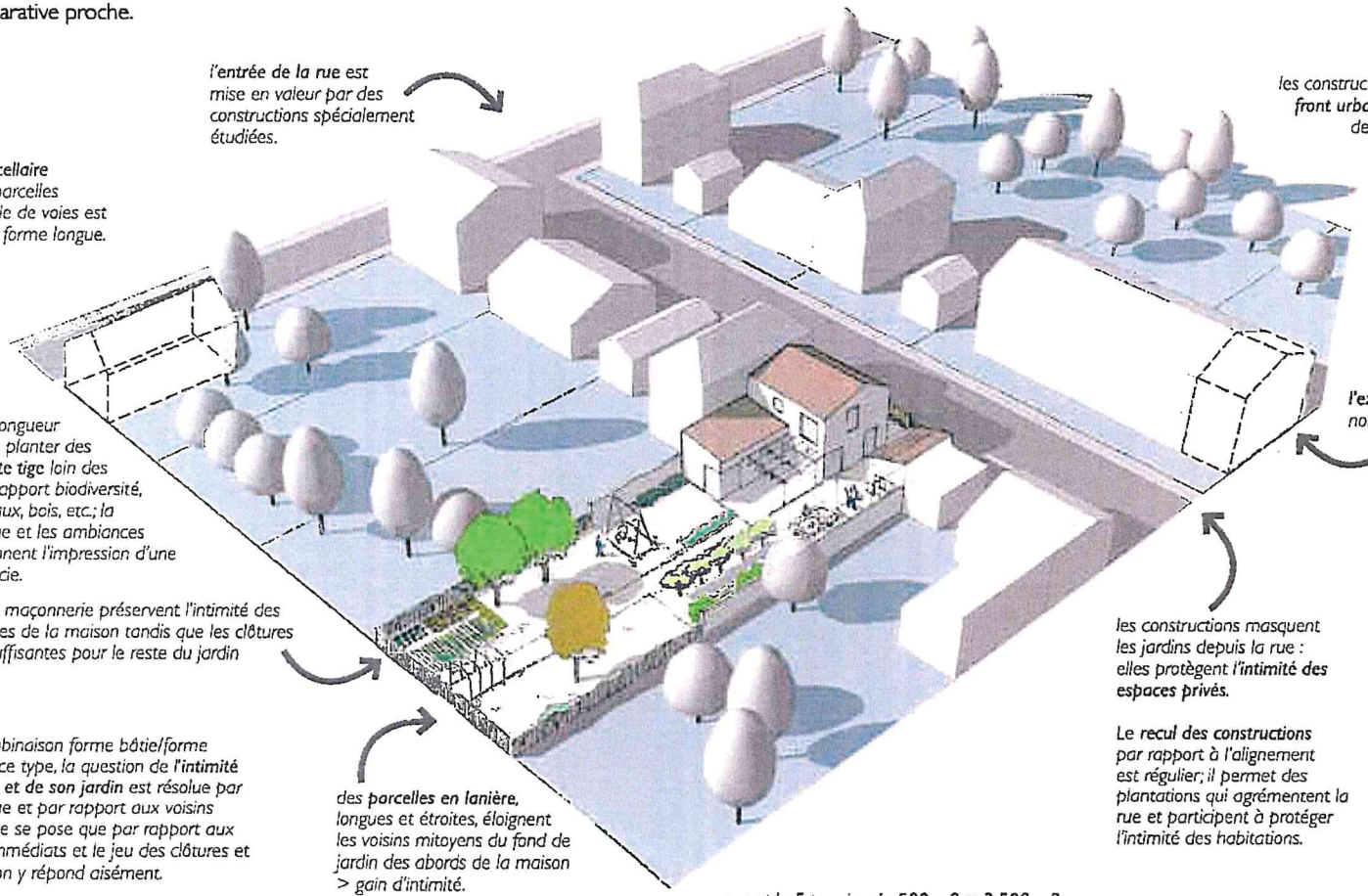
- Autant que possible, et selon le contexte, organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une **vue lointaine** (au-delà de la limite parcellaire), à l'étage si c'est impossible au rez-de-chaussée.

- Utiliser la possibilité de **réduire la distance de plantation d'arbres à moins de 2 mètres de la clôture** (règlement de lotissement ou PLU, voir O6) pour encourager les séparations végétales denses entre parcelles = combinaison arbres + haies libres > intimité.

l'entrée de la rue est mise en valeur par des constructions spécialement étudiées.

*les constructions proches de la rue constituent un **front urbain** qui caractérise la rue. L'assemblage des formes des constructions est unique et distingue les rues entre elles.*

*la **division parcellaire ultérieure** de parcelles situées en angle de voies est facilitée par la forme longue.*



*les jardins en longueur permettent de planter des **arbres de haute tige** loin des habitations = apport biodiversité, drainage, oiseaux, bois, etc.; la longueur de vue et les ambiances différentes donnent l'impression d'une grande superficie.*

*l'**extension ou l'insertion** d'une nouvelle habitation est facilitée*

*les **clôtures** en maçonnerie préservent l'intimité des espaces proches de la maison tandis que les clôtures légères sont suffisantes pour le reste du jardin > économie.*

*les constructions masquent les jardins depuis la rue : elles protègent **l'intimité des espaces privés.***

*Le **recul des constructions** par rapport à l'alignement est régulier; il permet des plantations qui agrémentent la rue et participent à protéger l'intimité des habitations.*

*Dans une combinaison forme bâtie/forme parcellaire de ce type, la question de **l'intimité de l'habitation et de son jardin** est résolue par rapport à la rue et par rapport aux voisins indirects; elle ne se pose que par rapport aux deux voisins immédiats et le jeu des clôtures et de la végétation y répond aisément.*

*des **parcelles en lanière,** longues et étroites, éloignent les voisins mitoyens du fond de jardin des abords de la maison > gain d'intimité.*

exemple 5 terrains de 500 m2 = 2.500 m2

→ **Quelles dispositions ont été prises pour permettre aux habitations de bénéficier d'un espace extérieur (jardin, ou terrasse) à l'abri de la vue : des voisins directs ? de la rue ?**

EXEMPLES PRÉCONISATIONS

courrier arrivé N° 517
26 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Sapeurs-pompiers
Haute-Garonne

Ramonville St Agne, le 19/08/2019

GROUPEMENT NORD-EST
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant MAZANA PHILIPPE
☎ - : 0561149550

LABASTIDE BEAUVOIR (Mairie de)
19 AVENUE LAURAGAIS
31450 LABASTIDE BEAUVOIR

Référence : PM / D-2019-008356

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »
COMMUNE : LABASTIDE BEAUVOIR (31450)
V/Ref. : Demande n° : 2019/0723 de M. le Maire en date du 23/07/2019, relatif à la troisième modification du PLU de LABASTIDE BEAUVOIR.
Reçue le 31/07/2019
P.J. : 4 annexes.

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de troisième modification du PLU pour la Commune de LABASTIDE BEAUVOIR.

Après lecture du dossier présentant ce projet, le SDIS remarque qu'il n'existe aucun paragraphe concernant « La défense incendie », alors qu'il serait important que ce dernier soit détaillé. Le projet de révision du PLU pourrait faire apparaitre les paragraphes suivants :

1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».
Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

2. Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).
Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du GROUPEMENT NORD-EST

SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS GROUPEMENT NORD - EST HTE-GARONNE

Lieutenant-colonel Stéphane LEGAY

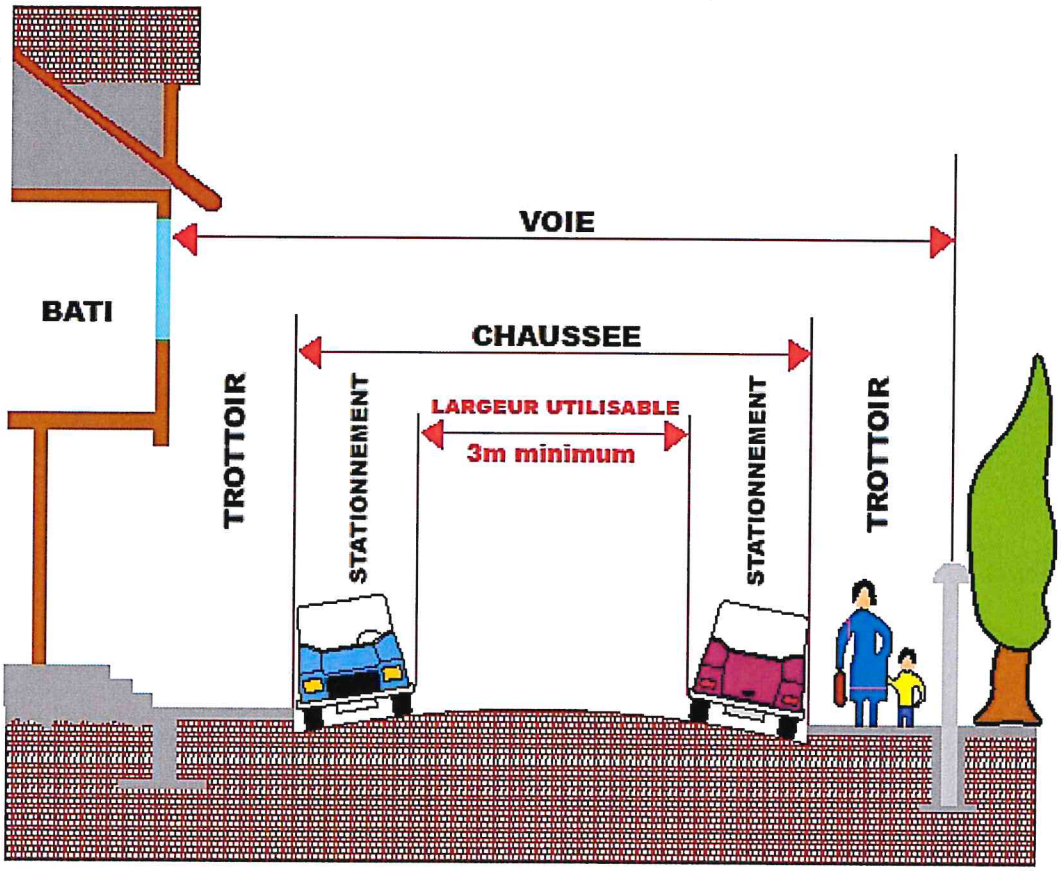
Copie : centre de secours de VILLEFRANCHE

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
    - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade

- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

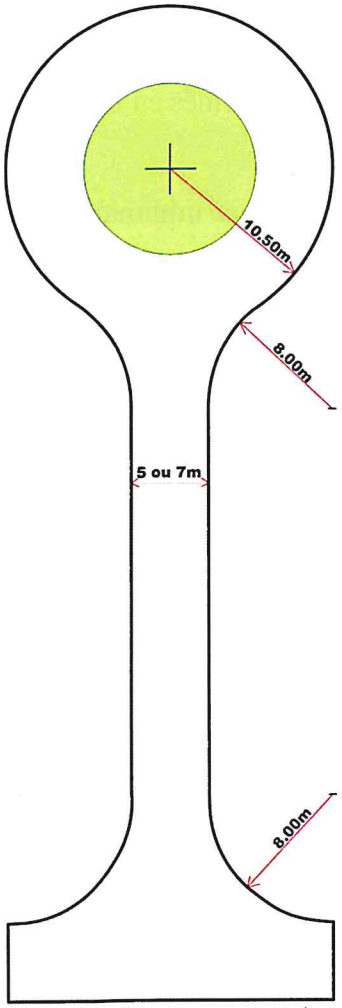


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

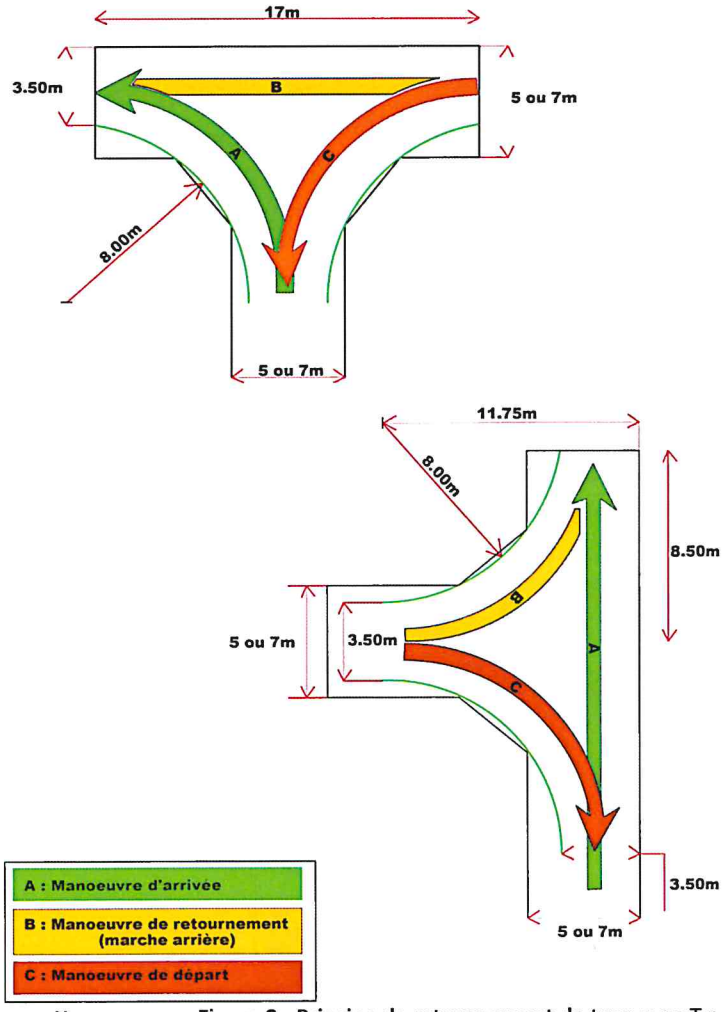


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	**30 m3**	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	**400 m**
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou **non** séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	**60 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	**200 m**
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3ème famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**200 m**
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H≤ 50 m habitation ou H≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**100 m**
Risques Particulier (3ème famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4ème famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	**120 m3 ou +**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	**60 m**

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage….).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m3/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m3/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m3/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m3/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m^3 et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.

- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.

- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.

- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.

- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

courrier arrivé N° 490
14 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

TERÉGA

Direction Opérations
Coordination de CUGNAUX
16, bis rue Alfred Sauvy
31270 CUGNAUX
Tél : +33 (0) 5 61 16 26 15
travaux-tiers.cugnaux@terega.fr

Mairie de Labastide-Beauvoir

19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

A l'attention de Monsieur le Maire

DOP/ETR/COPT/CU-T2019 / 758 - GV
Affaire suivie par : Gilles VALETTE

CUGNAUX, le 09/08/2019

V/Ref - Consultation du 23/0/2019

Objet - Plan Local d'Urbanisme
Commune de LABASTIDE-BEAUVOIR - 31

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu une demande concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons aucune canalisation dans la commune désignée.

Nous n'avons pas non plus de projet d'intérêt général dans cette localité.

Vous remerciant de nous avoir consultés,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

La Responsable Coordination
Opérationnelle Transport

Heloïse RABIER

P/O

P.J. Dossier en retour (CD)

Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

courrier arrivé N° 518
29 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Monsieur Georges RAVOIRE
Maire de LABASTIDE-BEAUVOIR
Hôtel de Ville
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Toulouse, le 26 AOUT 2019

Nos réf : DPEM/CD/FE/2019/13839
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : Projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 30 juillet 2019, vos services ont transmis à Tisséo Collectivités le projet de modification n° 3 du PLU de votre commune.

Cette modification a pour principal objet l'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit En Cabos, secteur permettant d'accueillir le développement du village à court terme.

Cette urbanisation étant possible en application des orientations/prescriptions du SCoT de la grande agglomération toulousaine, Tisséo Collectivités ne formule pas de prescriptions particulières et souligne la proximité du réseau de transport public avec la ligne de TAD 201 et l'arrêt « Mairie ».

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

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
1er Adjoint au Maire de Toulouse

BORDEREAU D'ENVOI

Direction Aménagement-Urbanisme-Habitat

Service Urbanisme

Tél. : 05 62 24 02 02 - Fax :05 62 24 29 01

Mairie de Labastide-Beauvoir
19, avenue du Lauragais

31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Votre correspondant	Mme Nathalie Bachelet Tél. 05.31.84.27.24	**Date : 17/10/2019**
Destinataire		**Nos références :** BE/NB/2019.164

Objet :

PLU : Notification avis Sicoval

Pour information ☒

Pour signature ☐

Pour suivi ☐

Pièce(s) jointe(s) :

- **Avis du service Politique du Logement**
- **Avis du service Eau et Assainissement**

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au Sicoval le projet d'élaboration de la 3ème modification du PLU de votre commune pour avis.

Au titre des compétences du Sicoval, vous trouverez ci-joint l'avis du service Politique du Logement et du service Eau et Assainissement.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Nathalie Bachelet
Architecte-Urbaniste
Service Urbanisme et développement du territoire
Direction de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Habitat

Sicoval
Communauté d'agglomération du Sud-Est Toulousain

Belberaud, le 17 OCT. 2019

Direction des Infrastructures et Réseaux
Service Prospective et Gestion du Domaine Public
Tél. : 05 62 24 29 30
Courriel : accueil.pgdp@sicoval.fr

COMMUNE DE LABASTIDE BEAUVOIR
19 avenue du Lauragais

31 450 LABASTIDE BEAUVOIR

N/Réf : PGDP/ /KV / 2019.211

Dossier suivi par **Katia VERNHET**

Objet : Commune de Labastide Beauvoir – 3ème modification du PLU

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu votre projet concernant la 3ème modification du PLU de votre commune. Cette modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « En Cabos » afin d'urbaniser la zone AU riveraine.

Concernant la desserte par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, nous sommes en mesure de vous préciser les éléments suivants :

Concernant l'eau potable

Le projet peut être desservi par les réseaux existants de la tranche 1 sous réserve de la rétrocession en domaine public de ces derniers.

Les ressources et équipements existants permettront d'alimenter le projet d'urbanisation envisagé par cette modification du PLU après rétrocession de la tranche 1 « En Cabos ».

Concernant les eaux usées

Le projet peut être desservi par les réseaux existants de la tranche 1 sous réserve de la rétrocession en domaine public de ces derniers.

Les installations existantes permettront de desservir le projet d'urbanisation envisagé par cette modification du PLU après rétrocession de la tranche 1 « En Cabos ».

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Jacques OBERTI

Pour le président
et par délégation
le Vice-Président

SICOVAL - LABEGE (Hte-Garonne)

Copie : Sicoval – N.BACHELET

Direction Aménagement - Urbanisme - Habitat
Service Politique du Logement

Tél. : 05 31 84 27 26 - Fax : 05 62 24 29 16

Monsieur Le Maire
Mairie de Labastide Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE bEAUVOIR

N/Réf : BLG/ID/19-039

Dossier suivi par **Bérengère Le Gouët**
05 31 84 27 37
berengere.le-gouet@sicoval.fr

Labège, le 11 OCT. 2019

Objet : Avis sur projet de 3ème modification PLU

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Sicoval le projet de 3ème modification du PLU prescrit par délibération du 2 juillet 2019, pour avis de l'EPCI sur la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
Après consultation des services en charge du PLH, les dispositions contenues dans le projet de modification du PLU font l'objet des observations suivantes :

- Au regard du projet d'aménagement, la zone AU0, objet de la modification, correspondra à un large espace vert paysagé support de la gestion des eaux pluviales. Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU0 rendra possible la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation habitat laquelle permettra d'atteindre l'objectif de production inscrit dans le PLH 2017-2022 ;
- L'inscription d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 20% de logements en accession à prix abordable est en adéquation avec le PLH. Parallèlement l'absence de servitude relative au logement social est justifiée par une production importante sur la 1ère tranche de cette opération et par l'atteinte d'un taux de 12% des résidences principales sur l'ensemble de la commune.

Compte tenu de ces éléments, je vous informe que l'avis du Sicoval au titre de la compatibilité avec le PLH, sur le projet de 3ème modification du PLU de la commune de Labastide Beauvoir est favorable.

Veuillez agréer Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Vice-Président du Sicoval

Christophe LUBAC

[redacted]

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Direction Énergie Connaissance
Département Autorité environnementale

Tel : 05 61 58 55 34
Courriel : ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : 2-3-31-LabastideBeauvoirAR

Toulouse, le 25/07/19

Le directeur régional

à

Commune de Labastide-Beauvoir

Objet : dossier d'examen au cas par cas n°2019-7751
accusé de réception par l'Autorité environnementale

En application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour examen le dossier suivant :

Personne publique responsable du plan : Commune de Labastide-Beauvoir

Intitulé du plan : Modification n°3 du PLU

Localisation : LABASTIDE-BEAUVOIR (31)

Ce dossier a été reçu à la DREAL le 25 juillet 2019.

Une demande de complément éventuelle pourra vous être adressée. Le délai d'instruction de deux mois débute à compter de la date du présent accusé de réception.

Au-delà de ce délai, l'absence de réponse vaudra obligation tacite de réaliser une évaluation environnementale.

Je vous informe que votre dossier sera mise en ligne sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

L'adjointe de la division ouest
du département Autorité environnementale,

Virginie RIVERE

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la modification n°3 du PLU Labastide-Beauvoir (31)

n°saisine 2019-7751

n°MRAe 2019DKO248

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016 et du 30 avril 2019 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 décembre 2017, portant nomination de Philippe Guillard comme président de la MRAe Occitanie ;

Vu la délibération du 28 mai 2019, portant délégation à Philippe Guillard, président de la MRAe, et à Christian Dubost, membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à la modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir (31) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 25 juillet 2019 ;**
- **n°2019-7751 ;**

Vu les consultations de l'agence régionale de santé et de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 26 juillet 2019 ;

Considérant que la commune de Labastide-Beauvoir (1278 habitants en 2016, +2,7 % d'augmentation de population annuelle entre 2011 et 2016, source INSEE) engage une modification de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement fermée (AU0) au PLU en vigueur de 9 400 m² ;

Considérant la localisation de la zone ouverte à l'urbanisation, sur un terrain cultivé, en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques et en continuité avec le tissu urbain existant ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit :

- la préservation des haies présentes en limites nord-ouest ;
- la création de cheminements piétons maillés avec le réseau de cheminements doux existants ;
- le traitement en espaces paysagers des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- le maintien d'un espace végétalisé le long de la RD2 ;

Considérant que le projet n'impacte pas le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir, objet de la demande n°2019-7751, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 25 septembre 2019

Philippe Guillard
Président de la MRAe Occitanie



Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)*
Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique), soit par :

Courrier
Tribunal administratif de Montpellier
6 rue Pitot
34000 Montpellier

Télérecours accessible par le lien
http://www.telerecours.fr

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

NOTICE DE SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Décret n°2012-995, Evaluation Environnementale

Modification du PLU de Labastide-Beauvoir (31)

Avant-propos

En application du Décret n°2012-995, du 23 Août 2012, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet. Ce Décret a été modifié par le Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 qui liste les documents d'urbanisme soumis, selon leur procédure d'élaboration ou d'évolution, à évaluation environnementale de façon systématique ou après une procédure d'examen au cas par cas.

Par décision en date du 19 Juillet 2017, ce dernier Décret a été annulé afin de faire entrer dans la procédure d'examen au cas par cas les évolutions de documents d'urbanisme telles que la mise en compatibilité et la modification (de droit commun ou simplifiée).

Le présent document s'inscrit donc dans ce nouveau cadre législatif et vise à réaliser un examen au cas par cas lié à la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir.

Conformément au Décret n°2012-995 et à l'Art R-121-14-II du Code de l'Urbanisme (CU), ce dossier comprend trois parties et décline les différentes informations demandées par la DREAL Occitanie listées dans l'Annexe 3 de la Fiche « Procédure d'examen au cas par cas PLU/PLUi » parue en février 2014. Le travail réalisé dans le cadre de la présente notice se veut adapté et proportionné à la procédure concernée (modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir) :

A. **Description des caractéristiques principales du document.**
B. **Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptible(s) d'être touchée(s) par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir.**
C. **Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir.**

<u>Rappel préalable</u> :

La commune de Labastide-Beauvoir n'est concernée par aucun site Natura 2000.

A. Description des caractéristiques principales du document

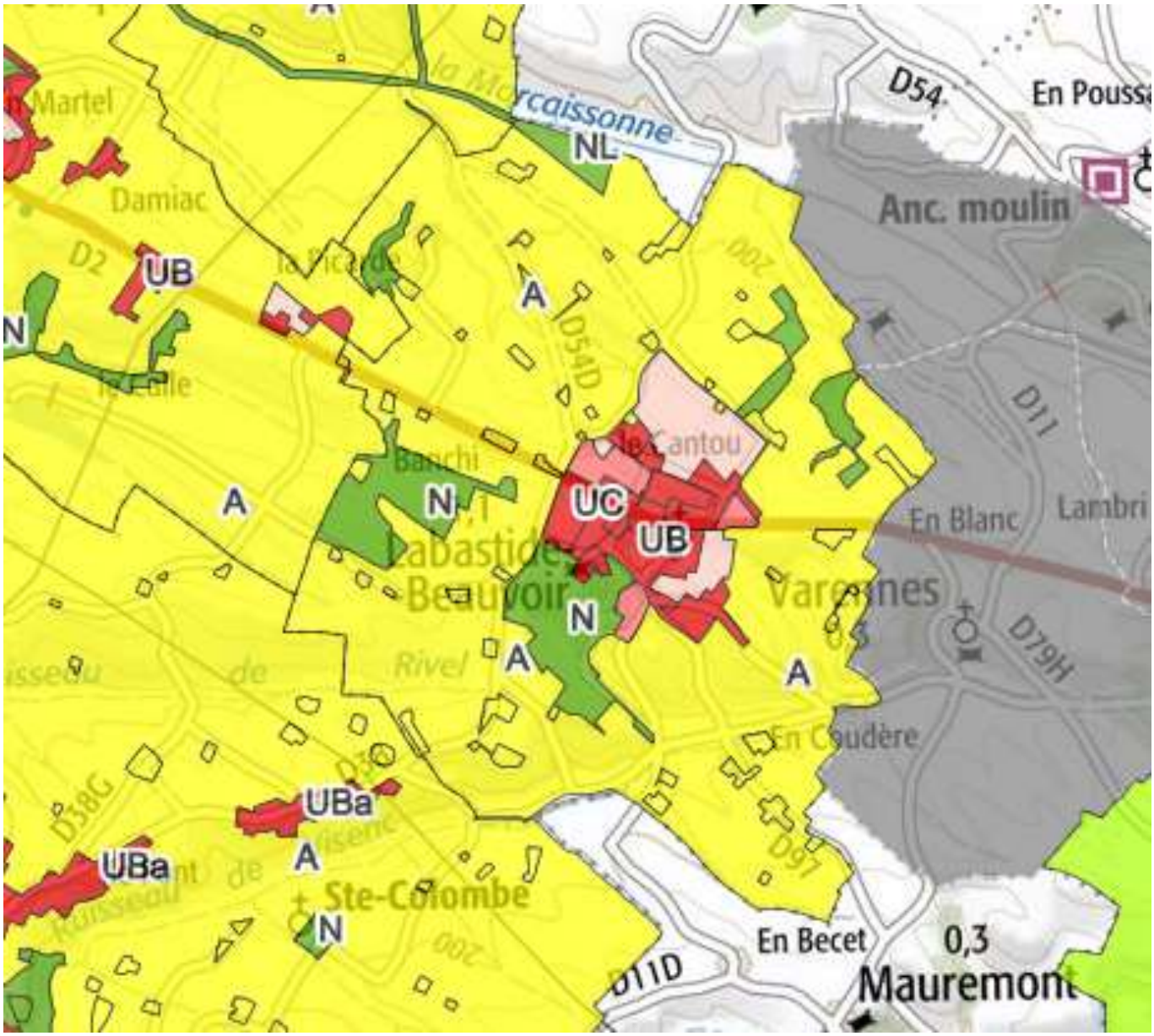
1/ Description du PLU de Labastide-Beauvoir

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-Beauvoir a été approuvé le 6 Décembre 2017. Il a subi deux modifications :

- 1ère modification approuvée le 20/01/2010
- 2ème modification approuvée le 27/06/2012

La présente demande d'examen au cas par cas est liée à la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir par arrêté n°2019-16 du 3 juillet 2019 et validée en Conseil Municipal le 2 juillet 2019.

La commune de Labastide-Beauvoir s'étend sur 10,2 km^2 et comptait 1 278 habitants en 2016 (INSEE).



Extrait du zonage réglementaire du PLU de Labastide-Beauvoir

Le PADD du PLU de Labastide-Beauvoir est articulé autour de 4 orientations majeures :

1- Promouvoir un développement urbain maitrise.
2- Renforcer la cohérence du village par des actions d'aménagement de l'espace pour assurer une meilleure gestion des déplacements.
3- Développer et diversifier les activités : économiques, éducatives, sportives et de loisirs dans un souci de complémentarité pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.
4- Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie.

2/ Description des objectifs visés par la modification

La modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisse intégrer les
aménagements en cours de réflexion pour l'urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine. Ce secteur couvre une surface d'environ 9400 m².

B. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir

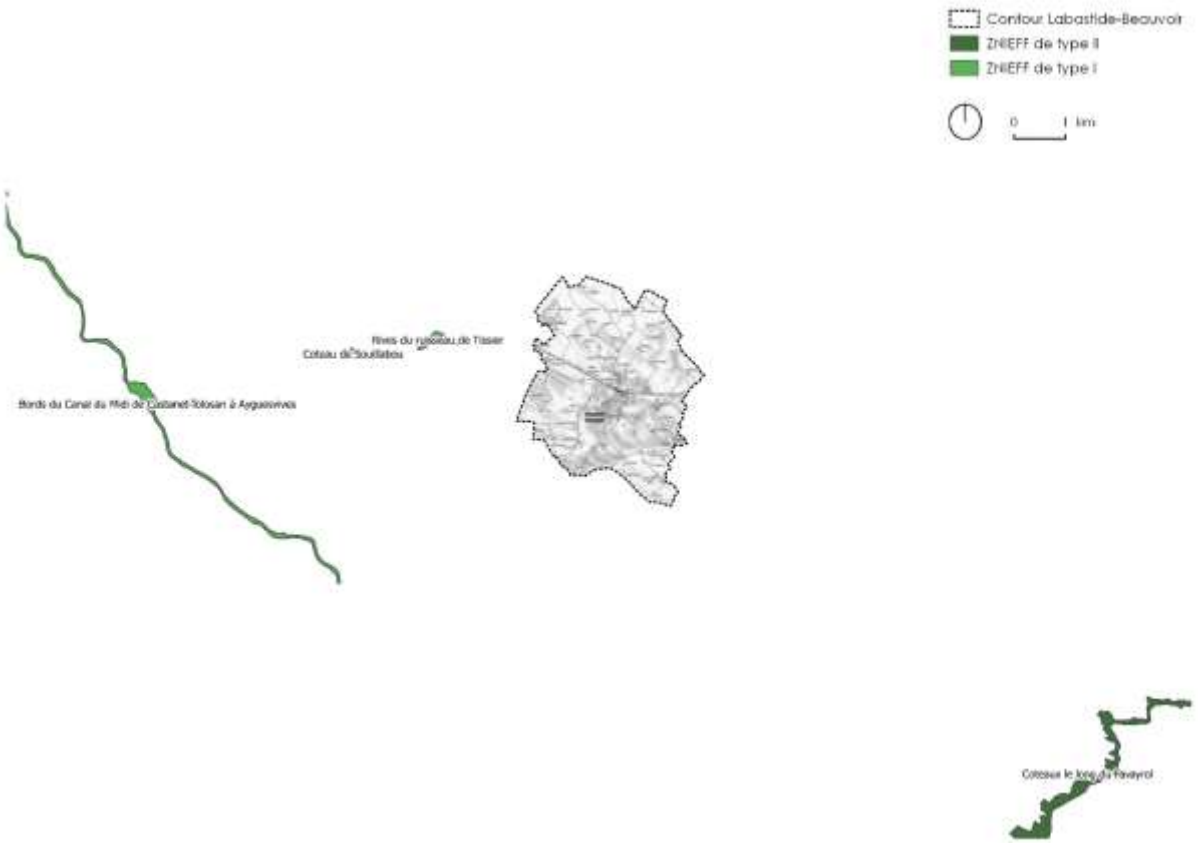
1/ Contexte environnemental communal

Patrimoine naturel

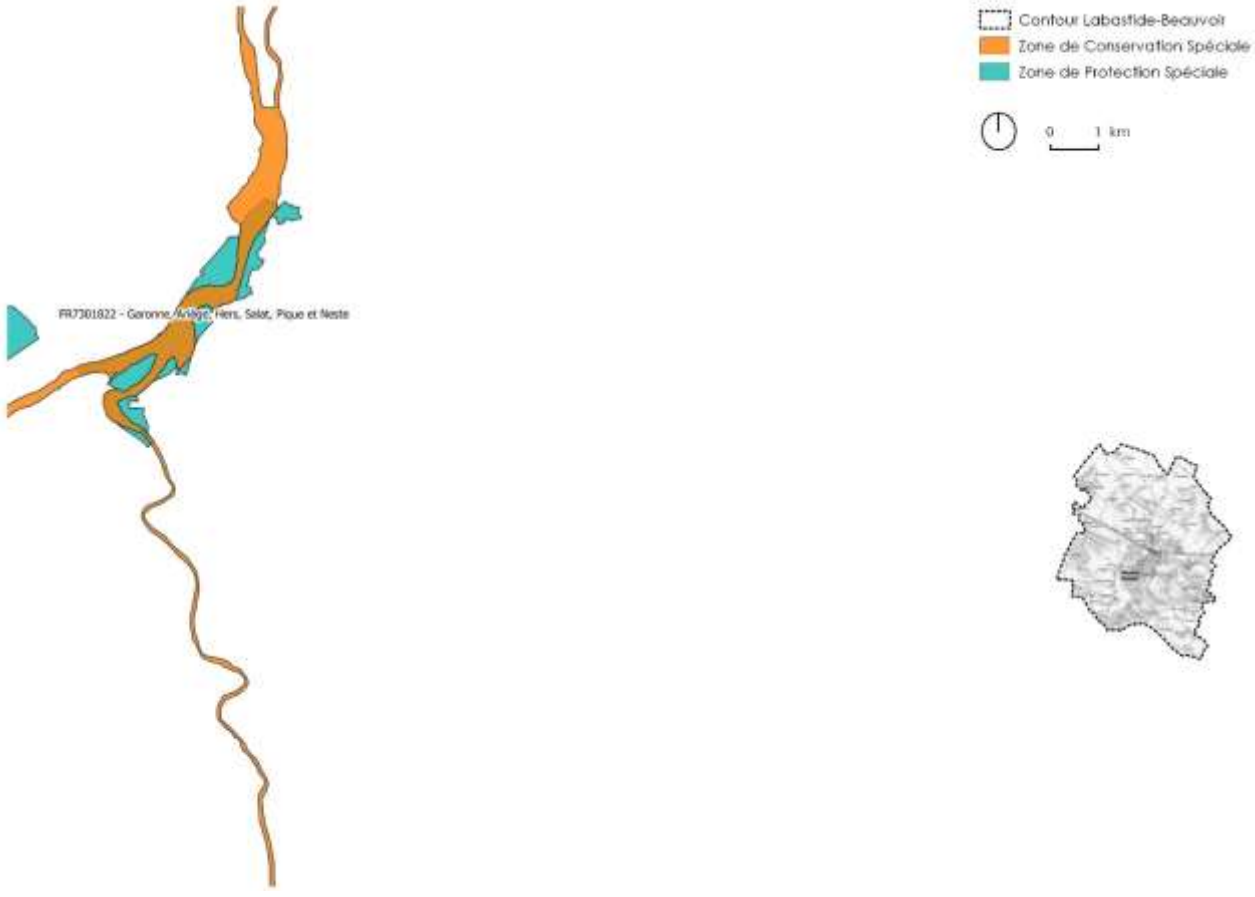
L'essentiel de l'espace communal est voué à l'agriculture. Associées aux habitats artificiels, les habitats anthropiques représentent la grande majorité de la surface communale. Peu d'habitats naturels spontanés y subsistent, le plus souvent sous l'aspect de boisements, pour la plupart, d'une surface notable. Ces boisements sont relativement jeunes. En effet, la plupart sont issus de l'abandon de terres autrefois pâturées ou cultivées. Les deux les plus importants sont situés au niveau de la Lantane et de Mailhol.

La commune ne compte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) au sein de ses limites. Néanmoins, plusieurs sont situées à moins de 10 km des limites communales, il s'agît de trois ZNIEFF de type I « Rives du ruisseau de Tissier », « Coteau de Souillabou » et « Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives » et une de type II « Coteaux le long du Favayrol ».

La commune de Labastide-Beauvoir n'est concernée par aucun autre site protégé au titre de Natura 2000. Les deux sites les plus proches sont situés entre 14 et 17 km des limites communales. Etant donnée la distance de ces sites, la modification du PLU n'est pas susceptible de présenter des incidences notables (au-delà de faible) sur ceux-ci.



Carte de localisation des ZNIEFF



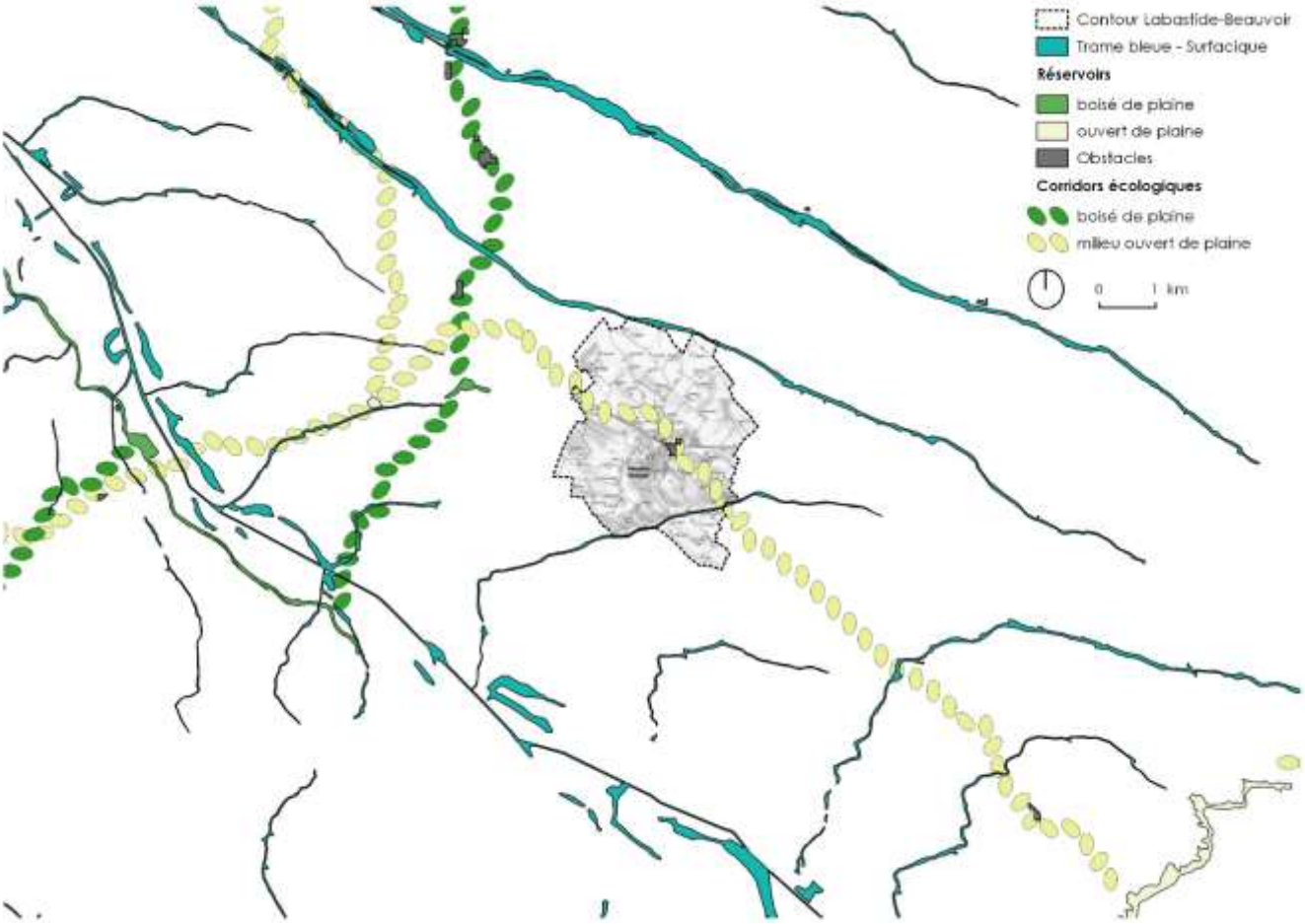
Carte de localisation des sites Natura 2000

Continuités écologiques

Il n'y a aucun réservoir de biodiversité identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique sur le territoire communal. En effet, Labastide-Beauvoir n'est concernée que par un corridor écologique de milieux de plaine, traversant la commune d'ouest en est et reliant les espaces agricoles du secteur.
Au sein du SCOT de l'Agglomération Toulousaine, ce sont l'ensemble des boisements de la commune qui sont classés en espaces naturels protégés (prescriptifs). Une « liaison verte et bleue » est également matérialisée, correspondant, a priori, au corridor écologique du SRCE.

La trame bleue est peu développée au sein du territoire communal et apparaît sous les traits de fossés et ruisseaux à écoulement temporaires ou très faibles qui permettent le développement de boisements et milieux herbacés hygrophiles assez restreints sur leurs marges. Les plus notables étant le Visenc et la Marcaissonne au nord de la commune.

Ces éléments sont d'ailleurs identifiés dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine et au sein du SRCE Midi-Pyrénées, puisque ces deux documents supra-communaux notent la présence d'une continuité des milieux ouverts de plaine traversant la commune d'est et ouest et de deux cours d'eau.



Carte des continuités écologiques selon les données du SRCE Midi-Pyrénées

2/ Vulnérabilité des espaces concernés par la modification

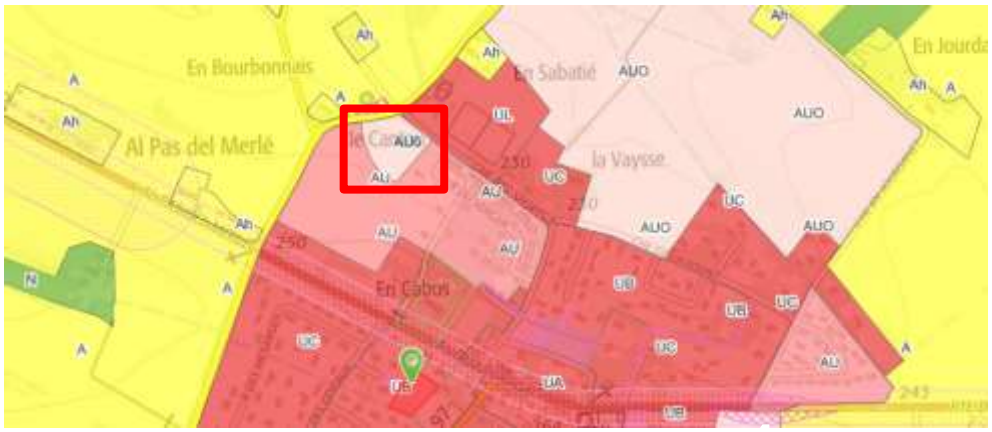
Les modifications apportées au document d'urbanisme concernent l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au lieu-dit En Cabos, nouvellement classée en AU.

Les zones AU (à urbaniser) sont par définition des secteurs voués au développement urbain et sur la commune de Labastide-Beauvoir la zone concernée (ouverte à l'urbanisation par le biais de la procédure de modification n°3 du PLU) constituent des secteurs en dents creuses au sein d'un tissu urbain dense et anthropisé.

Le secteur AU0 en question est situé au sein de cultures annuelles conduites en intensif, en bordure de l'urbanisation existante.

Considérons l'analyse plus fine de cet espace (l'analyse n'a pas vocation à remettre en cause la définition des zones concernées) :

Zones AU0





Comme le précise la notice de la modification n°3 du PLU, la zone AU0 constitue la seconde phase de l'urbanisation de ce secteur (phase 1 : zone AU). L'environnement de la zone AU0 objet de la modification n°3 du PLU est donc urbanisé.

La vulnérabilité de la zone AU0 concernée est donc faible. Il s'agit d'une enclave autrefois agricole au cœur d'espace urbanisé.

C. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir

Le tableau suivant vise à évaluer les incidences potentielles de la modificationn°3 du PLU de Labastide-Beauvoir sur l'environnement. Cette analyse est menée autour de quatre entrées :

- Le milieu humain,
- Le milieu naturel et agricole,
- Le milieu physique,
- Le milieu paysager.

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au lieudit En Cabos				
Modifications prévues	**Incidences potentielles sur le milieu humain**	**Incidences potentielles sur le milieu naturel**	**Incidences potentielles sur le milieu physique**	**Incidences potentielles sur le milieu paysager**
Environnement na				
Ouverture à l'urbanisation du secteur AU0	**Incidences positives** avec l'aménagement de la continuité du bourg de manière qualitative et intégrée (OAP + phasage).	**Incidences faibles** du fait du contexte environnemental de la zone et de la préservation des haies.	**Incidences faibles** avec la mise en place de mesure de gestion hydraulique au cœur du projet et de l'implantation adaptée des constructions dans la pente.	Les haies de talus sont préservées dans l'OAP correspondante et des principes d'implantation des constructions dans la pente sont prévus. **Incidences faibles.**
Incidences globales : faibles à positives.				

C. Incidences globales du projet de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir sur l'Environnement

Les incidences de la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir sur les milieux naturels et la biodiversité sont globalement faibles du fait d'un étalement urbain très limité et très recentré. Les espaces concernés sont essentiellement en densification urbaine ou en prolongement du centre urbain.

Par ailleurs, la taille moyenne des parcelles construites sera aussi largement inférieure à la surface moyenne constatée au cours des 10 dernières années répondant ainsi aux objectifs de la commune de recentrer son urbanisation. L'utilisation de l'enclave autrefois agricole ne représente pas un enjeu majeur étant donné sa position en cœur de trame urbaine.

Les éléments remarquables du territoire sont conservés (cours d'eau, ripisylves, boisements) et le projet ne porte atteinte à aucun espace naturel protégé. Les incidences sur les continuités écologiques sont nulles voire positives avec la prise en compte des continuités existantes, et la préservation de l'ensemble des espaces boisés de la commune, des cours d'eau et des haies.

Compte tenu de la distance au réseau Natura 2000 et de la nature du projet, celui-ci n'aura vraisemblablement aucune incidence sur le fonctionnement écologique de ces espaces naturels remarquables.

Les incidences de l'ensemble des points abordés par la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir sont nulles, faibles voire positives.

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

REÇU JLC
le 23 FEV. 2007
PRÉFECTURE de la Hte-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 février 2007

L'an deux mille sept, le lundi 19 février à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LABASTIDE-BEAUVOIR (Haute-Garonne), dûment convoqué, s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Guy CAYROU, Maire.

Présents : Claire BARBA, Yves BELINGUIER, Patrick CALASTRENC, Guy CAYROU, Patrick DAYDÉ, Estelle FAURÉ, Francis FAURÉ, Éric FLEURIT, Daniel HERNANDEZ.

Absents excusés procurations : Claude BERGÈS a donné pouvoir à Guy CAYROU, Claude LORDA a donné pouvoir à Éric FLEURIT, Annie VIDAL a donné pouvoir à Daniel HERNANDEZ.

Absent : Pierre MALGOUYRES.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Éric FLEURIT a été désignée secrétaire de séance.

Objet de la délibération : Convention de réserve foncière avec le Sicoval.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval, la communauté d'agglomération propose la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme au Programme Communautaire de Développement Durable (PCDD) du Sicoval.

Il explique que, dans ce cadre là, la commune sollicite le Sicoval pour l'acquisition d'un terrain, cadastré ZD 94. Pour permettre cette acquisition, fixer les modalités de portage foncier, définir les engagements de projet, déterminer le peuplement de l'habitat, préciser les modalités de restitution des ouvrages, de gestion de l'opération et de clôture de l'opération d'aménagement, une convention doit être signée entre la commune et la communauté d'agglomération.

Monsieur le Maire présente ensuite la teneur de cette convention en détaillant son contenu.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

1. d'approuver le projet de convention de réserve foncière entre la commune et le Sicoval,
2. d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.
Le Maire, Guy CAYROU

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
et publication ou notification
le 21 février 2007.

Sicoval
Communauté d'Agglomération Sud-Est toulousain

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

N° 2007 - 093

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 2 Avril

Les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de François-Régis Valette.

Date de convocation : le 27 Mars 2007

Etaient présents : Georges SALEIL - Yves LAMBOEUF - Louis NOUGADERE - François-Régis VALETTE - Jean-Claude GEORGELIN - Alain BERTELLI - André JANZAC - Hélène BONNEFONT - Bernard DERUE - Jacques HOLTZ - Maurice JOVER - Lucien SORMAIL - Marie-Thérèse DELQUE - Georges FOURMOND - André FOURNIE - Arnaud LAFON - Guy RIEUNAU - Patrice TOURNON - Serge ATTALI - Daniel ZANCHETTA - Paul DAUBEZE - Emilienne POUMIROL - Hervé PUPIER - Djemel BEN SACI - Michel INTRAND - Anne-Marie POUZET - Alain RIVIERE - Alain SERIEYS - Anne DONINI - Lysane RIVIERE - Roger FRIN - Jean-Charles VALLEE - Suzanne BARTHELEMY - Gilbert BERGE - Guy CAYROU - Claude DUCERT - Christian LAVIGNE - Thierry DAVID - Christophe LAVERTY - Georges RONCE - Henri DALENS - Françoise EMERY - Jean-Pierre MIDAN - Lucie VOINCHET - Marc ACH - Serge COLLE - Jean-Pierre DESHAYES - Rémi LE BOUTEILLER - Gilbert CHAPUIS - Henri AREVALO - Christine ARRIGHI-RIBES - Joëlle BOUE - Martine CHARPENTEAU - Pierre COHEN - Claudia FAIVRE - Dominique GILBON - Patrick JAUBERTIE - Martine RICHARD - Pierre-Yves SCHANEN - Marie-Pierre VAN DER WAL - Fernand BOURGEAT - Claude MAGNES

Absents excusés : Jacqueline ARNAUD - Alain PAILLOUS - Francis CONDAT - Jean-Claude DESANGLES - Marcel HEMON - Robert GENDRE - Serge BONET - Michèle GARRIGUES - Jean-Louis MERCADAL - Christophe BLANCHARD - Françoise JOUANNO - Gilles MAGRINI - Marie-Benoît MAGRINI - André PERRAY - Pierre PRINI - Michel NICOLAS - John PRINCE - Michel BOUSQUET - Pierre ETCHEBARNE - Denis FOURNIER - Jacques BARTHES - Xavier MICHELIN - Claire BARBA - Jean-Claude BOUFFARTIGUES - Christine CAMARES - Christiane PFENDT - Jérôme BROUSSE - Bruno MOGICATO - Yves MUGNIER - Denis THIERION - Michel TERRISSOL - Jean-Marc BEDER - Gérard BOLET - Maïté BATTAGLIO - Jean-Marc ASTRUC - Annie PROUDOM - Georges KARSENTI - André PUMA - Guy DAGHON - Catherine CROS - Alain GLIZIERES - Jacques VERDANNE - Danièle GIL - Bruno MILLET - André CLEMENT - Antoine PRIETO - Antoine RENAULD - Dominique AMBACH-GRAULLE - Jean-Louis ECHAVIDRE - Xavier D'AUBRY DE PUYMORIN - François JOUAILLEC - Jean-Michel REME

Pouvoirs :
Michèle GARRIGUES donne pouvoir à Maurice JOVER
Christine CAMARES donne pouvoir à Claude DUCERT
Jean-Claude DESANGLES donne pouvoir à Jean-Claude GEORGELIN
Maïté BATTAGLIO donne pouvoir à Marc ACH
Marcel HEMON donne pouvoir à Alain BERTELLI
Pierre ETCHEBARNE donne pouvoir à Alain SERIEYS
Christiane PFENDT donne pouvoir à Christian LAVIGNE
Alain PAILLOUS donne pouvoir à Yves LAMBOEUF
Danièle GIL donne pouvoir à Anne-Marie POUZET
Michel TERRISSOL donne pouvoir à Henri DALENS
Pierre PRINI donne pouvoir à Patrice TOURNON
Christophe BLANCHARD donne pouvoir à Georges FOURMOND
Robert GENDRE donne pouvoir à Hélène BONNEFONT
Bruno MOGICATO donne pouvoir à Georges RONCE
André PERRAY donne pouvoir à Guy RIEUNAU
Claire BARBA donne pouvoir à Guy CAYROU
André CLEMENT donne pouvoir à Claudia FAIVRE
Jérôme BROUSSE donne pouvoir à Christophe LAVERTY

Thierry DAVID et Anne DONINI ont été élus secrétaires

N° 2007 - 093

Nombre de délégués :	**En Exercice : 114**	**Présents : 62**	**Votants : 80**
Refus de vote : 0	**Abstention : 0**	**Contre : 0**	**Pour : 80**

Objet : Convention de réserve foncière entre le Sicoval et la commune de Labastide-Beauvoir

Monsieur le Président informe l'assemblée que concomitamment à la révision en cours de son document d'urbanisme, la commune de Labastide-Beauvoir souhaite faire des réserves foncières afin d'inscrire le développement de l'habitat dans le cadre des orientations du Programme Local de l'Habitat. A ce jour, la commune ne dispose quasiment plus de terrains ouverts à l'urbanisation. L'approbation du PLU devrait intervenir vers le mois de septembre 2007.

Monsieur le Président précise qu'au terme des négociations engagées par la commune, l'acquisition aurait lieu dans les conditions suivantes :

Objet de l'acquisition :
- Référence cadastrale : ZD n°94 en partie
- Superficie : 8,5 ha environ (sous réserve du document d'arpentage)
- Zonage actuel POS : 7,6 ha en zone NC ; 0,89 ha en zone IINA (COS 0)
- Zonage dans le futur PLU : 6 ha en zone AU0 ; 2,5 ha en zone AU1
- Propriétaires : MM. CAZAL-GAMELSY Jean et Robert
- Avis de France Domaine du 20 mars 2006 : 238 000 € (un nouvel avis sera demandé dès l'approbation du PLU)
- Prix envisagé : 850 000 € (passer outre l'avis de France Domaine pour prendre en compte le classement futur de ces terrains en zone constructible dans le cadre du PLU, actuellement en cours d'approbation par la commune)

Délai de réalisation de l'opération d'aménagement de l'opération habitat :
1ère tranche : 2008-2009 (2,5 ha)
Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas, pour l'heure, prévus dans un calendrier.

Après en avoir délibéré, le conseil de communauté décide :

- de rédiger une convention de réserve foncière entre la commune et le Sicoval,
- de solliciter l'approbation de ladite convention par le Conseil Municipal de Labastide-Beauvoir,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer ce document.

Le Président,

SICOVAL - SR - LABEGE (Hte-Garonne)

François-Régis VALETTE

AINSI FAIT ET DELIBERE LES, JOUR, MOIS, ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES
POUR COPIE CONFORME

SICOVAL - LABEGE (Hte-Garonne)

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture le 16/04/07
Publié ou notifié le 10 avril 2007

Communauté d'Agglomération Sud-Est toulousain

Commune de Labastide-Beauvoir

Convention de réserve foncière

Il est convenu entre :

La commune de Labastide-Beauvoir représentée par son maire Guy Cayrou, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal du lundi 19 février 2007, enregistrée en préfecture le 23 février 2007, ci-après dénommée la commune,

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Sicoval représentée par son président, F-R VALETTE, dûment habilité à signer les présentes par délibération n° 2007-093 du conseil de communauté du 2 avril 2007, enregistrée en préfecture le 16 avril 2007, ci-après dénommée le Sicoval,

d'autre part,

Ce qui suit :

Article 1 : Contexte

La Sicoval a approuvé la mise en œuvre d'un programme communautaire de développement durable (PCDD), en décembre 2003.

L'action 2.1.1. dispose que le Sicoval conçoive et mette en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval.

Ce PLH propose dans sa première orientation la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme à l'action 1.1.5. du PCDD dont l'objectif est de favoriser « l'intervention foncière par l'acquisition de terrains pour préserver des opportunités d'actions de construction" et pour développer un urbanisme de qualité.

La constitution de réserves foncières est donc au centre des dispositifs préparés pour mettre en œuvre une politique d'aménagement au service de l'habitat et du PLH.

Article 2 : Objet

La commune sollicite du Sicoval, qui l'accepte, l'acquisition de l'ensemble foncier désigné ci-après :

- Désignation : 85 000 m² environ (sous réserve du document d'arpentage) .....
  ZD 94 (en partie) .....
  Zonage POS : IINA cos 0 (8 900 m²) ; NC (76 100 m²) .....
- Propriétaire : MM. Cazal-Gamelsy Jean et Robert.....
  .....
- Prix principal : 850 000 €
- Frais annexes : frais notariés –

Article 3 : Modalités de portage foncier

Le Sicoval assumera l'ensemble des frais de l'acquisition (prix principal + frais de notaire) ainsi que tous les frais d'entretien, d'assurance et de taxe auxquels le propriétaire est usuellement exposé.

Le Sicoval percevra tous les revenus que pourrait produire l'ensemble foncier au titre de locations, fermages ou autres produits.

Le portage foncier fera l'objet d'un suivi comptable d'opération, individualisé et annuel, que les services du Sicoval établiront à la fin de chaque exercice budgétaire. La commune sera informée de ce bilan annuel de portage.

Article 4 : Engagement de projet

Les parties s'engagent à mettre en œuvre un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du PCDD :

Destination de l'opération : Une étude complète du projet d'urbanisation précisera le nombre de logements nécessaire à l'équilibre financier de l'opération. La programmation comportera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Si cela s'avère nécessaire, une modification ou une révision du document d'urbanisme sera engagée afin que le projet d'aménagement réponde aux objectifs du PLH.

Délai de mise en œuvre du projet : une première tranche de l'opération (2,5 ha) sera réalisée à court terme (2008-2009). Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009-2010. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas prévus, à ce jour, dans un calendrier.

Le projet d'aménagement intègrera dans son cahier des charges les cibles sociales et environnementales identifiées par le comité de pilotage associant la commune et le Sicoval dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat. Il sera conforme au cahier de recommandations conçu par le Sicoval et le Conseil d'Architecture et de l'environnement. L'ensemble devant aboutir à un équilibre financier de l'opération.

Article 5 : Peuplement de l'habitat

La commune sera bénéficiaire du contingent de logements publics locatifs et participera à ce titre à la commission d'attribution de l'organisme bailleur intervenant.

La commune sera décisionnaire sur le choix des acquéreurs des logements ou des terrains à bâtir pour ce qui concerne la construction libre en accession à la propriété.

S'agissant d'accords avec des promoteurs, le Sicoval veillera à ce que chacune des opérations immobilières promues établissent au moins 51% de propriétaires résidents afin d'éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents.

Article 6 : Restitution des ouvrages

La commune, demeurant récipiendaire des taxes de foncier bâti et d'habitation, à vocation à reprendre l'opération après parfait achèvement.

L'ensemble des domaines publics de voiries, d'espaces verts, de servitudes techniques sera remis à la commune après procès-verbal de réception des ouvrages, contradictoirement établi entre les services de la commune et du Sicoval.

La commune en assurera alors l'entretien sans qu'il lui soit possible de requérir le Sicoval sur cette charge, sauf pour les domaines relevant de sa compétence.

Le Sicoval remettra l'ensemble des assiettes foncières et des ouvrages à la commune gracieusement sans qu'il lui soit possible de requérir la commune sur quelque contrepartie que ce soit.

Article 7 : Gestion budgétaire et comptable de l'opération

Le Sicoval, dès l'année suivant l'acquisition des premiers terrains, établira annuellement un bilan d'opération en même temps que le compte administratif du budget aménagement de terrains.

Le bilan d'opération rapportera l'ensemble des coûts passés et prévisionnels ainsi que l'ensemble des recettes réalisées ou attendues et établira ainsi le résultat attendu de ladite opération.

Réactualisé, le bilan d'opération sera porté à la connaissance de la commission des Finances du Sicoval et de la commune une fois par an.

Les frais financiers de portage des acquisitions y seront entièrement retranscris en dépenses.

Article 8 : Clôture d'une opération d'aménagement

Une opération d'aménagement peut être déclarée clôturée le 31 décembre de l'année retraçant les dernières opérations techniques, administratives et comptables.

La commune sera saisie pour approuver le bilan technique, administratif et comptable de l'opération. Le bilan de clôture sera approuvé par les organes délibérants du Sicoval et de la commune.

Les excédents ou déficits d'opérations après clôture des opérations seront de la seule responsabilité du Sicoval.

Si l'opération devait dégager un excédent, il serait affecté prioritairement à une opération de logement social, en premier lieu sur la même commune, en deuxième lieu sur une autre commune laissée au choix du Conseil de Communauté.

Si aucun projet n'a pu être réalisé, le Sicoval est autorisé à procéder à la cession de l'ensemble foncier :
- après une période de cinq ans pour les terrains classés en zone urbanisable (zones U, NA ou AU)
- après une période de dix ans sur des fonciers destinés à l'urbanisation future et classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme

La commune est alors prioritaire pour s'en porter acquéreur au prix établi par le dernier bilan du stockage foncier.

Pour la commune,

Le Maire

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Pour le Sicoval,

Le Président

SICOVAL - LABEGE (Hte-Garonne)

Délib. 2007-093

Commune de Labastide-Beauvoir

Projet de Convention type de réserve foncière

Il est convenu entre :

La commune de Labastide-Beauvoir représentée par son maire Guy Cayrou, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal du lundi 19 février 2007, enregistrée en préfecture le 23 février 2007, ci-après dénommée la commune,

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Sicoval représentée par son président, F-R VALETTE, dûment habilité à signer les présentes par délibération..... du conseil de communauté du....., enregistrée en préfecture le ....., ci-après dénommée le Sicoval,

d'autre part,

Ce qui suit :

Article 1 : Contexte

La Sicoval a approuvé la mise en œuvre d'un programme communautaire de développement durable (PCDD) en décembre 2003.

L'action 2.1.1. dispose que le Sicoval conçoive et mette en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval.

Ce PLH propose dans sa première orientation la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme à l'action 1.1.5. du PCDD dont l'objectif est de favoriser « l'intervention foncière par l'acquisition de terrains pour préserver des opportunités d'actions de construction" et pour développer un urbanisme de qualité.

La constitution de réserves foncières est donc au centre des dispositifs préparés pour mettre en œuvre une politique d'aménagement au service de l'habitat et du PLH.

Article 2 : Objet

La commune sollicite du Sicoval, qui l'accepte, l'acquisition de l'ensemble foncier désigné ci-après :

- Désignation : 85 000 m² environ (sous réserve du document d'arpentage) .....
  ZD 94 (en partie) .....
  Zonage POS : IINA cos 0 (8 900 m²) ; NC (76 100 m²) .....
- Propriétaire : MM. Cazal-Gamelsy Jean et Robert .....
  .....
- Prix principal : 850 000 €
- Frais annexes : frais notariés –

Article 3 : Modalités de portage foncier

Le Sicoval assumera l'ensemble des frais de l'acquisition (prix principal + frais de notaire) ainsi que tous les frais d'entretien, d'assurance et de taxe auxquels le propriétaire est usuellement exposé.

Le Sicoval percevra tous les revenus que pourrait produire l'ensemble foncier au titre de locations, fermages ou autres produits.

Le portage foncier fera l'objet d'un suivi comptable d'opération, individualisé et annuel, que les services du Sicoval établiront à la fin de chaque exercice budgétaire. La commune sera informée de ce bilan annuel de portage.

Article 4 : Engagement de projet

Les parties s'engagent à mettre en œuvre un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du PCDD :

Destination de l'opération : Une étude complète du projet d'urbanisation précisera le nombre de logements nécessaire à l'équilibre financier de l'opération. La programmation comportera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Si cela s'avère nécessaire, une modification ou une révision du document d'urbanisme sera engagée afin que le projet d'aménagement réponde aux objectifs du PLH.

Délai de mise en œuvre du projet : une première tranche de l'opération (2,5 ha) sera réalisée à court terme (2008-2009). Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009-2010. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas prévus, à ce jour, dans un calendrier.

Le projet d'aménagement intègrera dans son cahier des charges les cibles sociales et environnementales identifiées par le comité de pilotage associant la commune et le Sicoval dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat. Il sera conforme au cahier de recommandations conçu par le Sicoval et le Conseil d'Architecture et de l'environnement. L'ensemble devant aboutir à un équilibre financier de l'opération.

Article 5 : Peuplement de l'habitat

La commune sera bénéficiaire du contingent de logements publics locatifs et participera à ce titre à la commission d'attribution de l'organisme bailleur intervenant.

La commune sera décisionnaire sur le choix des acquéreurs des logements ou des terrains à bâtir pour ce qui concerne la construction libre en accession à la propriété.

S'agissant d'accords avec des promoteurs, le Sicoval veillera à ce que chacune des opérations immobilières promues établissent au moins 51% de propriétaires résidents afin d'éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents.

Article 6 : Restitution des ouvrages

La commune, demeurant récipiendaire des taxes de foncier bâti et d'habitation, à vocation à reprendre l'opération après parfait achèvement.

L'ensemble des domaines publics de voiries, d'espaces verts, de servitudes techniques sera remis à la commune après procès-verbal de réception des ouvrages, contradictoirement établi entre les services de la commune et du Sicoval.

La commune en assurera alors l'entretien sans qu'il lui soit possible de requérir le Sicoval sur cette charge, sauf pour les domaines relevant de sa compétence.

Le Sicoval remettra l'ensemble des assiettes foncières et des ouvrages à la commune gracieusement sans qu'il lui soit possible de requérir la commune sur quelque contrepartie que ce soit.

Article 7 : Gestion budgétaire et comptable de l'opération

Le Sicoval, dès l'année suivant l'acquisition des premiers terrains, établira annuellement un bilan d'opération en même temps que le compte administratif du budget aménagement de terrains.

Le bilan d'opération rapportera l'ensemble des coûts passés et prévisionnels ainsi que l'ensemble des recettes réalisées ou attendues et établira ainsi le résultat attendu de ladite opération.

Réactualisé, le bilan d'opération sera porté à la connaissance de la commission des Finances du Sicoval et de la commune une fois par an.

Les frais financiers de portage des acquisitions y seront entièrement retranscris en dépenses.

Article 8 : Clôture d'une opération d'aménagement

Une opération d'aménagement peut être déclarée clôturée le 31 décembre de l'année retraçant les dernières opérations techniques, administratives et comptables.

La commune sera saisie pour approuver le bilan technique, administratif et comptable de l'opération. Le bilan de clôture sera approuvé par les organes délibérants du Sicoval et de la commune.

Les excédents ou déficits d'opérations après clôture des opérations seront de la seule responsabilité du Sicoval.

Si l'opération devait dégager un excédent, il serait affecté prioritairement à une opération de logement social, en premier lieu sur la même commune, en deuxième lieu sur une autre commune laissée au choix du Conseil de Communauté.

Si aucun projet n'a pu être réalisé, le Sicoval est autorisé à procéder à la cession de l'ensemble foncier :
- après une période de cinq ans pour les terrains classés en zone urbanisable (zones U, NA ou AU)
- après une période de dix ans sur des fonciers destinés à l'urbanisation future et classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme

La commune est alors prioritaire pour s'en porter acquéreur au prix établi par le dernier bilan du stockage foncier.

Pour la commune,	Pour le Sicoval,
Le Maire	Le Président

26 AVR. 2010
199

KM

Publié au Bureau de Tbe
Le 17/06/10 Vol. 2010P n° 2020
PVD Vol. n°
Hc Vol. n°
Etat Neg

NATURE: VENTE Consorts CAZAL-GAMELSY / SICOVAL
DATE : 26 avril 2010
REFERENCES : DL/KM

L'AN DEUX MILLE DIX
LE VINGT-SIX AVRIL

Maître David LEVY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Marie-Sophie CASSABEL-ARSAGUET et David LEVY, notaires associés" titulaire d'un Office notarial à MONTGISCARD, Haute-Garonne, 35 Grand'Rue,

Avec la participation de Maître Yannick SEIZE-EYL, notaire associé à TOULOUSE (31000) 6 rue Bayard, Conseil des vendeurs,

Ci-après dénommés dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

Ont reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Monsieur Jean Gaston, Simon **CAZAL-GAMELSY**, Chirurgien à la retraite, époux de Madame Lidia **RAMON-TORRENTS**, demeurant à PERPIGNAN (66000), 70 avenue du Docteur Schweitzer.

Né à BAGNERES DE LUCHON (31110), le 26 juin 1932.

Veuf en premières noces de Madame Madeleine BATAILLE.

Marié en secondes noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MOURRET notaire à PERPIGNAN le 10 juillet 2003 préalable à leur union célébrée à la mairie de PERPIGNAN (66000), le 2 août 2003 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

De nationalité Française.

2°) Monsieur Robert, Georges, Simon **CAZAL-GAMELSY**, médecin, époux de Madame Sira **SANGARE**, demeurant à OUAGADOUGOU (BURKINA FASSO), 03 BP 6748.

Né à TOULOUSE (31000), le 11 décembre 1958.

De nationalité Française.

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LABASTIDE BEAUVOIR (31450), le 16 novembre 2002 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Ci-dessous dénommés dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SICOVAL,** Etablissement Public Territorial, crée en vertu de la Loi n°92.125 du 6 février 1992, dont le siège social est à LABEGE CEDEX (31682), FRANCE, Rue du Chêne Vert BP 38 200, identifiée sous le numéro SIREN 243 100 633.

Ci-dessous dénommée dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

INTERVENANT

1°) Madame Sylvie, Georges, Simone **CAZAL GAMELSY**, Professeur de danse, épouse de Monsieur Jacques, François, Marc, Louis **GAYRAL**, demeurant à TOULOUSE (31000), 5 rue Ozenne.

Née à TOULOUSE (31000), le 12 juin 1953.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître AYMARD notaire à TOULOUSE le 11 juillet 1984 préalable à leur union célébrée à la mairie de LABASTIDE BEAUVOIR (31450), le 12 juillet 1984 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

2°) Madame Sandrine, Viviane, Marie **CAZAL-GAMELSY**, Médecin, épouse de Monsieur Joël, Yves **ANDRON**, demeurant à TOULOUSE (31300), 2 impase Tarbezou.

Née à TOULOUSE (31000), le 13 septembre 1964.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Marie-Hélène DIRAT notaire à LA BASTIDE DE SEROU le 5 février 2005 préalable à leur union célébrée à la mairie de LABASTIDE BEAUVOIR (31450), le 4 juin 2005 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

RCG

FW M/R SC SG

BG L

3°) Monsieur Bertrand, Emmanuel **CAZAL-GAMELSY**, Infirmier, demeurant à MONTPELLIER (34000), 64 rue Julien Carette Résidence le Petit Prince - appt 15.

Célibataire majeur, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à PERPIGNAN (66000), le 2 mars 1978.

De nationalité Française.

FERMIER

4°) Monsieur Roland MERCADAL, Agriculteur, époux de Madame Marie-Christine Marie Antoinette REGNIER, demeurant à LABASTIDE BEAUVOIR (Haute-Garonne), lieudit « En Cardino »,

Né à LABASTIDE BEAUVOIR (31450) le 8 novembre 1957

De nationalité française.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à MONTLAUR (31450) le 02 octobre 1982, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

- Messieurs Jean et Robert CAZAL-GAMELSY, « VENDEURS » sont présents.

- Le SICOVAL, « ACQUEREUR » est représenté par Monsieur François-Régis VALETTE, Président du Conseil de Communauté des Communes du SICOVAL, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération dudit Conseil en date du 12 avril 2008, et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil de Communauté des Communes du SICOVAL, en date à LABEGE, du 2 avril 2007, reçue à la Préfecture de la Haute-Garonne, le 16 avril 2007.

Copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite délibération est demeurée ci-jointe.

Le représentant du SICOVAL déclare que toutes les délibérations susvisées ont été soumises au contrôle de légalité, confirme qu'elles ont été régulièrement affichées, et certifie qu'aucune d'elles n'a fait l'objet d'une contestation ou d'un recours administratif.

- Mesdames Sylvie et Sandrine CAZAL-GAMELSY, « INTERVENANTES » sont présentes.

- Monsieur Bertrand CAZAL-GAMELSY, « INTERVENANT », est présent.

- Monsieur Roland MERCADAL, « FERMIER », est ici présent.

RCG JCG HR FRJ SC SG BCG L

EXPOSE

Pour permettre à la commune de LABASTIDE BEAUVOIR de structurer son centre urbain dans l'avenir, et compte tenu du positionnement stratégique des terrains du vendeur, situés au cœur du village, la communauté d'agglomération du SICOVAL s'est rapprochée du VENDEUR, afin de se porter acquéreur d'une superficie d'environ 85000 m², à prélever sur une parcelle cadastrée section ZD numéro 94 de 9ha 71a 40ca.

Suivant délibération du Conseil de communauté en date du 2 avril 2007, dont une copie certifiée conforme est annexée à la minute des présentes après mention, le Conseil a décidé :

- d'approuver l'acquisition de l'ensemble foncier d'une superficie de 85000 m² environ, à prendre sur la parcelle ZD n°94, au prix forfaitaire de 850.000,00 euros, libre de toute occupation, étant précisé que l'indemnité du fermier est à la charge du vendeur.

- de passer outre l'avis de France Domaine pour prendre en compte le classement futur de ces terrains en zone constructible dans le cadre du PLU actuellement en cours d'approbation par la commune et le développement de l'habitat dans le cadre des orientations du PLH.

- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer tous documents afférents à cette affaire, et notamment la promesse de vente sous réserve de la signature d'une convention de portage foncier entre la commune et le SICOVAL.

Messieurs CAZAL-GAMELSY, vendeurs, ayant consenti à cette demande, il est passé à la vente objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve et figure au surplus sur le plan cadastral, dont une copie est annexée à la minute des présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Commune de LABASTIDE BEAUVOIR (31450)

Une parcelle de terre située Lieu-dit "A Encabos"

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZD	162	A Encabos		8	40	89

BORNAGE

Le VENDEUR déclare que le bornage résulte du plan de division parcellaire opéré par Monsieur Lionel GUILLET, géomètre-expert à TOULOUSE (31400) 10 chemin Carrosse, ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage contradictoire.

DIVISION PARCELLAIRE

La parcelle cadastrée section ZD numéro 162 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZD numéro 94 pour une contenance de 9ha 71a 40ca en deux nouvelles parcelles ci-après désignées, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Lionel GUILLET Géomètre Expert à TOULOUSE, visé par le Service des impôts fonciers de COLOMIERS en date du 10 avril 2009 sous le numéro 313Y qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE					
SECT	N°	HA	A	CA	SECTION	N°	NOUVEAU PROPRIETAIRE	HA	A	CA
ZD	94	9	71	10	ZD	162	SICOVAL	8	40	89
					ZD	161	CTS CAZAL-GAMELZY	1	30	21
		9	71	10				9	71	10

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble objet des présentes est vendu, en indivision, par :

Monsieur CAZAL-GAMELSY Jean à concurrence de la totalité en usufruit

Monsieur CAZAL-GAMELSY Robert à concurrence de la totalité en nue propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'immeuble objet des présentes est acquis, par l'Etablissement Public Territorial COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SICOVAL à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

DONATION-PARTAGE suivant acte reçu par Maître Pierre MIRANDE, notaire à TOULOUSE, le 3 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 3EME BUREAU, le 25 août 1998, volume 1998P, numéro 3146.

PARTAGE SUCCESSORAL suivant acte reçu par Maître René COMET, notaire à BAGNERES DE LUCHON, le 10 décembre 1974, publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 3EME BUREAU, le 17 février 1975, volume 1220, numéro 15.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

1/ OBJET

Pour permettre au vendeur, de réaliser l'urbanisation future de sa propriété, tel qu'envisagé sur le plan annexé à la minute des présentes après mention, et d'aller et venir depuis sa propriété, jusqu'au chemin des Sports, le SICOVAL

accepte le raccordement par le vendeur aux réseaux VRD et le passage sur les voies à créer par le SICOVAL.

En conséquence, L'ACQUEREUR concède à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage tous usages, au VENDEUR, qui accepte, selon les modalités ci-dessous.

2/ MODALITES D'EXERCICE

FONDS DOMINANT

Sur la commune de LABASTIDE BEAUVOIR (Haute-Garonne), lieudit A Encabos,

Une parcelle bâtie à diviser en lots constructibles par le vendeur, figurant au cadastre de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
ZD	161	A ENCABOS	01	30	21

Effet relatif :

Ce fonds appartient au vendeur suivant :

DONATION-PARTAGE suivant acte reçu par Maître Pierre MIRANDE, notaire à TOULOUSE, le 3 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 3EME BUREAU, le 25 août 1998, volume 1998P, numéro 3146.

PARTAGE SUCCESSORAL suivant acte reçu par Maître René COMET, notaire à BAGNERES DE LUCHON, le 10 décembre 1974, publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 3EME BUREAU, le 17 février 1975, volume 1220, numéro 15

FONDS GREVÉ :

Sur la commune de LABASTIDE BEAUVOIR (Haute-Garonne), lieudit A Encabos

Une parcelle de terre figurant au cadastre de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
ZD	162	A ENCABOS	08	40	89

Effet relatif :

Ce fonds appartient à l'acquéreur en vertu des présentes.

3/ MODALITES D'ENTRETIEN - FRAIS

Cette servitude s'exercera sur la voirie du lotissement que projette de constituer l'acquéreur sur l'assiette foncière acquise aux présentes, pour assurer le passage aérien des véhicules et personnes et souterrain de toutes les canalisations et réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains.

RCG JCL FRV MR BCG L SC SG

Le VENDEUR devra supporter à ses frais le raccordement de son terrain aux réseaux à créer et qui passeront en un ou deux points au droit de son terrain.

Les frais de création et d'entretien de la voirie du lotissement et l'installation des canalisations et réseaux restent à la charge de l'ACQUEREUR, jusqu'à la cession éventuelle des voiries à la commune.

Cette servitude s'éteindra à compter de la cession du fonds grevé à la commune.

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure, de jour, comme de nuit, à pied ou avec tous véhicules, par le vendeur, les membres de sa famille, ses employés, fournisseurs et visiteurs, puis ultérieurement par tous futurs propriétaires du fonds dominant, sans aucune restriction, si ce n'est de ne pas laisser stationner de véhicule empêchant la circulation sur la voie.

Cette servitude s'exercera également par l'installation de toutes canalisations et réseaux souterrains pour desservir la parcelle dominante en énergies, fluides, liquides et connexions nécessaires à sa viabilisation.

Cette servitude est constituée sans indemnité de part, ni d'autre, et est évaluée 100,00 €, pour les besoins de la publicité foncière.

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitudes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi qu'il sera expliqué plus amplement dans la seconde partie de ce document, par le fermier, intervenant aux présentes, à cet effet.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850000,00 EUR.)

PAIEMENT DU PRIX

Le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article 1er du décret n° 55-630 du 20 Mai 1955, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions du décret numéro 83-16 du 13 Janvier 1983, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics

locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 Janvier 1988, et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-231 du 2 Mars 1982) sur présentation :

1- de la décision autorisant l'acquisition ;

2- de la copie authentique du présent acte.

Il résulte du point 52 de l'annexe du 21 Janvier 1988 ce qui suit littéralement rapporté :

«La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avéreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée, conformément aux termes des trois décrets précités, et notamment celui du 20 Mai 1955, au Notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication du présent acte ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au Notaire soussigné.

L'ACQUEREUR s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

Le Notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au VENDEUR du prix d'acquisition, s'avéreraient être dues, à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à ces créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

RESERVE DU PRIVILEGE DE VENDEUR

A la sûreté du paiement du prix de la présente vente, de tous frais et accessoires, ce bien demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit de l'ancien propriétaire indépendamment de l'action résolutoire.

Toutefois, l'ancien propriétaire dispense expressément le Notaire soussigné de prendre inscription dans le délai légal, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et reconnaît avoir été parfaitement informé par le Notaire des conséquences pouvant résulter pour lui de cette inscription tardive.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

L'ACQUEREUR déclare que le présent acte ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts.

Il résulte d'un avis du Domaine, en date du 30 juillet 2009, que la valeur vénale actuelle du bien, compte tenu de ses caractéristiques peut être estimée à 859.000,00 euros hors taxe.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

RCA

H/R FRJ JCF SG

BCG L SC

À cet égard, le VENDEUR déclare :

1°) En ce qui concerne Monsieur Jean CAZAL-GAMELSY.

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est PERPIGNAN AGLY ou REART ou TET, 24 avenue de la Côte Vermeille 66018 PERPIGNAN cedex ;
- et que l'IMMEUBLE vendu lui appartient en usufruit, ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF ", depuis le partage du 10 décembre 1974, soit plus de 15 ans;

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

2°) En ce qui concerne Monsieur Robert CAZAL-GAMELSY

- qu'il a son domicile réel à l'étranger, hors Communauté européenne ou assimilé à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend en France est le service des impôts situé 10 rue du Centre TSA 20011 93465 NOISY LE GRAND ;
- et qu'il est nu-propriétaire de l'immeuble vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe " EFFET RELATIF " depuis la donation-partage du 3 avril 1998 et qu'il avait alors une valeur de 103.665,33 € en toute propriété pour les 97750 m² donnés.

En outre, il reconnaît être informé :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente ;
- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée, sous réserve des conventions fiscales internationales, au taux proportionnel d'un tiers (33,1/3 %) en vertu des dispositions de l'article 244 bis A du Code général des impôts.

La vente étant consentie au profit de la Communauté d'agglomération du SICOVAL, le notaire soussigné déposera la déclaration de plus-value n° 2048-IMM-SD dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte, au service des impôts dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Le notaire soussigné versera à cette même recette des impôts le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers. Le tout conformément aux dispositions de l'article 150 VH, III-2° du Code général des impôts.

La déclaration de plus-value n° 2048-IMM-SD sera déposée à l'appui de la réquisition de publier le présent acte à la conservation des hypothèques dont dépend l'IMMEUBLE.

Observation étant ici faite que le prix de vente, au regard de la part revenant au VENDEUR, étant supérieur à 150 000 Euros, la déclaration de plus-value susvisée doit comporter la désignation d'un représentant fiscal accrédité.

RCG

SG FRJ JCC

MR

BCG

SC

L

TAXE FORFAITAIRE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles. La commune de LABASTIDE BEAUVOIR n'a pas institué à ce jour cette taxe par délibération de son Conseil Municipal.

En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au IV de l'article 1529 du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Aucun droit dû
Montant minimum de perception 25 €

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur dix pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE SUR DIX PAGES

INTERVENTIONS - CONSENTEMENT A LA VENTE

Au présent acte interviennent et comparaissent :
1°) Madame Sylvie, Georges, Simone **CAZAL GAMELSY**,
2°) Madame Sandrine Viviane, Marie **CAZAL-GAMELSY**,
3°) Monsieur Bertrand, Emmanuel **CAZAL-GAMELSY**
Tous susnommés en tête des présentes,

Lesquels après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, par la lecture qui leur en a été faite par le notaire soussigné déclarent donner leur consentement pur et simple à la vente, dans les termes de l'article 924-4 du Code civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par ce même article ne puisse être exercée contre L'ACQUEREUR ou les tiers détenteurs de L'IMMEUBLE vendu et que ceux-ci obtiennent la propriété incommutable de cet IMMEUBLE.

Monsieur Jean CAZAL-GAMELSY, déclare en outre, en qualité de donateur, renoncer purement et simplement, en ce qui concerne l'immeuble dont s'agit, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour insérés dans l'acte de donation sus-énoncé, ainsi qu'à l'action révocatoire, légale ou conventionnelle, dont il pourrait se prévaloir en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

RCG

SG PRV JCC

MR

BG1 SC

CHARGES ET CONDITIONS

ETAT DU BIEN

Le nouveau propriétaire prendra le bien dans son état, au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'ancien propriétaire, pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état du bien ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence excédât-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte.

SERVITUDES

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, il est précisé par l'ancien propriétaire qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien, sauf celle ci-dessus constituée ce jour.

IMPOTS ET TAXES

- Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujetti.

- Rembourser ces charges à l'ancien propriétaire, à compter de cette date, tant que la mutation de propriété de ce bien n'aura pas été effectuée par les Services Fiscaux compétents,

TAXE FONCIERE DE L'ANNEE COURANTE

Concernant la Taxe Foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

ABSENCE DE PROCES ET LITIGE

Il n'existe ni procès ni litige relativement à l'immeuble vendu.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, sont à la charge de l'acquéreur, qui s'y oblige.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L.514-20 du code de l'environnement, savoir :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le VENDEUR déclare que le terrain vendu n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation d'installations antérieures.

Il déclare, en outre, que :

- depuis son acquisition, l'Immeuble n'a jamais été utilisé dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation ou à déclaration conformément à la législation sur les installations classées.

- à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à l'acquisition par lui-même de l'Immeuble.

- à sa connaissance toujours, les diverses activités qui se sont succédées dans l'Immeuble ou dans l'Ensemble Immobilier n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients importants qui auraient pu résulter d'une installation classée soumise à autorisation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles ou technologiques telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Haute Garonne le 26 avril 2006 sous le numéro 2006-112.

La commune de LABASTIDE BEAUVOIR sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

ETAT DES RISQUES (*CODE ENV. ART. L.125-5 I*)

- Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune de ~~BELBERAUD~~ d'un Plan de Prévention des Risques de sécheresse prescrit en date du 24 juin 2004 .

Le VENDEUR déclare que le périmètre à prendre en compte au regard de ce risque est le Territoire communal.

L'immeuble objet des présentes est donc inclus dans ce périmètre.

LABASTIDE BEA

FRV

RCG

FRV FRV

SG MR SC SG

BCG L

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé.

- *Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire pour la prise en compte de la sismicité* :Zone 0 sismicité négligeable

DÉCLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES (C. ENV. ART. L.125-5 IV)

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens objet des présentes n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

CERTIFICAT COMMUNAL

D'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 15 octobre 2009 par l'autorité compétente, il résulte que le terrain :

- n'est pas inclus dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours
- n'est pas situé dans le fuseau d'un autoroute
- est Situé dans le périmètre du droit de préemption urbain simple
- n'est pas Situé dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé
- n'est pas Situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD)
- n'est pas Situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)
- est Situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé (château)
- n'est pas situé dans une zone de rénovation urbaine
- est situé dans les zones AU et AU0 du Plan d'Occupation des Sols
- n'est pas situé dans une zone infestée par des termites
- n'est pas situé dans une zone concernée par le saturnisme

CERTIFICAT D' D'ALIGNEMENT

- n'est pas Frappé d'une servitude d'alignement

CERTIFICAT D'ARRETE DE PERIL

- n'est pas Frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

RENSEIGNEMENTS DIVERS

- n'est pas à sa connaissance, et à ce jour, susceptible d'être touché par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures
- n'est pas Situé dans une zone sous-minée (cave, carrières, ...)
- est Grevé à sa connaissance de servitudes particulières (Architecte des bâtiments de France)
- n'est pas Concerné par une injonction communale et / ou préfectorale
- La propriété est desservie par le réseau de tout à l'égout
- La propriété n'a pas fait l'objet depuis 10 ans d'une division
- l'immeuble n'est pas situé dans un lotissement
- la taxe forfaitaire instaurée sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles n'a pas été instituée.

Fait à LABASTIDE BEAUVOIR le 15 octobre 2009

Suit le cachet de la Mairie et la signature du Maire : M. Eric FLEURIT.

Cette note de renseignements d'urbanisme accompagnée est annexée à la minute des présentes après mention

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu de ladite note et en avoir parfaitement saisi la portée.

DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Les parties, et plus particulièrement l'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme d'information, l'ACQUEREUR ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat communal ci-dessus visé.

RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION DU FERMIER

Au présent acte est à l'instant intervenu et a comparu :

Monsieur Roland MERCADAL, susnommé, fermier preneur en place, suivant bail rural verbal, consenti depuis les années 1980.

Lequel après avoir pris connaissance de la présente vente par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné, reconnaît :

- Qu'il était au courant depuis un certain temps du projet de vente formulé par le "VENDEUR", ainsi que du prix et des conditions demandés par lui.
- Qu'il avait dispensé le "VENDEUR" de lui adresser la notification prévue par l'article L.412-8 du Code rural.
- Et qu'il avait fait savoir qu'il n'était pas acquéreur dudit "IMMEUBLE" ;

Il déclare expressément réitérer son affirmation et renoncer purement et simplement au droit de préemption que lui accorde l'article L.412 alinéa 1 et suivants du Code rural, et donner son agrément complet et sans réserve à la présente vente, s'interdisant toute action quelconque à ce sujet.

Il accepte de résilier le bail verbal rural en ce qu'il porte sur le bien vendu à compter de ce jour, moyennant le versement à **la charge du vendeur**, qui s'y oblige, d'une indemnité d'un montant forfaitaire de **TRENTE-SEPT MILLE EUROS (37.000,00 €).**

Cette indemnité sera payée au plus tard le jour du versement du prix de la présente vente, par l'acquéreur, entre les mains du vendeur, selon les modalités ci-dessus définies.

A cet égard, le vendeur donne tous pouvoirs à Maître Yannick SEIZE-EYL, à l'effet de prélever sur le prix de vente le montant de cette indemnité et de la verser directement au fermier.

M/R FRJ SB JCC L BCG

Il dispense expressément le vendeur de vous adresser la notification prévue par l'article L. 412.9 troisième alinéa du Code rural destinée à lui faire connaître la vente.

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le notaire soussigné déclare qu'en application des articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants du Code rural, il a par lettre recommandée avec avis de réception en date du 24 novembre 2009, notifié la présente vente à la SAFER GASCOGNE HAUT LANGUEDOC en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption institué par les articles L. 143-1 et suivants du Code rural.

Ledit établissement a renoncé expressément à l'exercice du droit de préemption par lettre du 4 janvier 2010.

Une copie de la notification ainsi que l'accusé de réception de la lettre recommandée sont annexés à la minute des présentes après mention.

DROITS A PAIEMENT UNIQUE

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le VENDEUR et/ou le fermier en place sur le surplus, demeurera titulaire des droits à paiement unique acquis en considération de l'activité agricole jusqu'alors déployée.

S'agissant de la vente de droits à paiement avec terres, les parties précisent que le prix ci-dessus convenu a été fixé eu égard à la valeur du tout.

ORIGINE DE PROPRIETE

Cette parcelle provient de la division d'une propriété de plus grande contenance, appartenant indivisément à Messieurs CAZAL-GAMELSY, par suite des faits et actes suivants :

1°) A L'ORIGINE, cet immeuble appartenait conjointement et indivisément avec d'autres biens, non compris aux présentes, Monsieur Jean CAZAL-GAMELSY et sa soeur, Madame Simone Caroline Louise CAZAL, épouse de Monsieur Henri SOULAIROL, née à TOULOUSE le 5 mars 1921, à concurrence de moitié chacun, pour leur avoir été attribués au cours des opérations de remembrement effectuées sur le territoire de ladite commune et dont le procès-verbal, clôturé le 2 novembre 1966 a été publié au troisième de TOULOUSE, le 2 novembre 1966, volume R12, numéro 38, suite à l'abandon dans le cadre de ces mêmes opérations de biens recueillis dans la succession de Monsieur Firmin Georges Marie Gaston CAZAL-GAMELSY, en son vivant Docteur en Médecine, demeurant à TOULOUSE, 28 rue du Périgord, où il est décédé le 31 octobre 1956, veuf en uniques noces de Madame Marie Louis Andrée RICARD, dont ils étaient les seuls héritiers de droit, ainsi que ces faits et actes sont constatés dans un acte de notoriété dressée par Maître Rémy COMET, le 25 février 1957.

2°) PARTAGE SUCCESSORAL

Aux termes d'un acte reçu par Maître René COMET, notaire à BAGNERES DE LUCHON, le 10 décembre 1974, Monsieur Jean CAZAL-GAMELZY et Madame Simone SOULAIROL, ont procédé entre eux au partage des biens et

droits immobiliers recueillis dans la succession de Monsieur Firmin CAZAL-GAMELSY.

Monsieur CAZAL-GAMELSY a été attributaire de l'immeuble, objet des présentes, avec plus grande contenance.

Ce partage a eut lieu sans soulte ni retour.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 17 février 1975, volume 122, numéro 15.

3°) DONATION-PARTAGE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MIRANDE, notaire à TOULOUSE, le 3 avril 1998, Monsieur Jean CAZAL-GAMELSY, et Madame Madeleine Louise Léa BATAILLE, médecin retraitée, son épouse, née à PERPIGNAN le 8 avril 1928, demeurant à TOULOUSE (31000) 28 rue du Périgord, ont fait donation entre vis à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, à leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers de la nue-propriété des biens leur appartenant en propre:

- Madame Sylvie Georges Simone CAZAL-GAMELSY,
- Monsieur Robert Georges Simon CAZAL-GAMELSY,
- Mademoiselle Sandrine Viviane Marie CAZAL-GAMELSY, tous susnommés en tête des présentes ;

Précision ici faite que Monsieur Bertrand Emmanuel CAZAL-GAMELSY, né à PERPIGNAN le 2 mars 1978, présomptif héritier de Monsieur Jean CAZAL-GAMELSY, n'a pas participé à la donation-partage, et que le donateur, usant de la faculté qui lui est laissée par l'article 1077-1 du Code civil, a entendu vouloir conserver une partie de son patrimoine, pour remplir l'enfant non participant de sa part dans la réserve.

Audit acte, le bien, objet de la présente vente, a été attribué à Monsieur Robert CAZAL-GAMELSY, en nue-propriété.

Cette donation-partage a eu lieu à charge d'une soulte de 96.000,00 francs, due par Madame Sylvie CAZAL-GAMELSY et au profit de Monsieur Robert CAZAL-GAMELSY, payée partie comptant et partie stipulée payable à terme, et payée intégralement depuis, ainsi déclaré, par le VENDEUR, sans l'avoir justifié au Notaire soussigné.

Audit acte, les donateurs ont fait réserve expresse, chacun en ce qui le concerne, de l'usufruit des biens donnés et partagés, du droit de retour et de l'action révocatoire. Ils ont en outre interdit aux donataires copartagés de vendre les biens donnés sans leur concours.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 25 août 1998, volume 98P, numéro 3146.

DECLARATIONS

1/ - Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le VENDEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence,

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française,
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs,
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Pour le SICOVAL au vu de son numéro SIREN, 243 100 633.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial - Maître David LEVY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Marie-Sophie CASSABEL-ARSAGUET et David LEVY, notaires associés" titulaire d'un Office notarial à MONTGISCARD, Haute-Garonne, 35 Grand'Rue, - Tél : 05 62 71 74 30 Fax : 05 62 71 74 31 - Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE RÉDIGÉ SUR DIX-NEUF PAGES.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège du SICOVAL, rue du Chêne Vert à LABEGE (Haute-Garonne).

A la date sus indiquée.

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : trois
- Mots rayés nuls : un
- Chiffres rayés nuls : aucun
- Lignes entières rayées nulles : aucune
- Barres tirées dans les blancs : aucune

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE

Service du Cadastre

Département :
HAUTE GARONNE

Commune :
LABASTIDE BEAUVOIR

Section : ZD
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 02/07/2007

Numéro d'ordre du registre de constatation :

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :

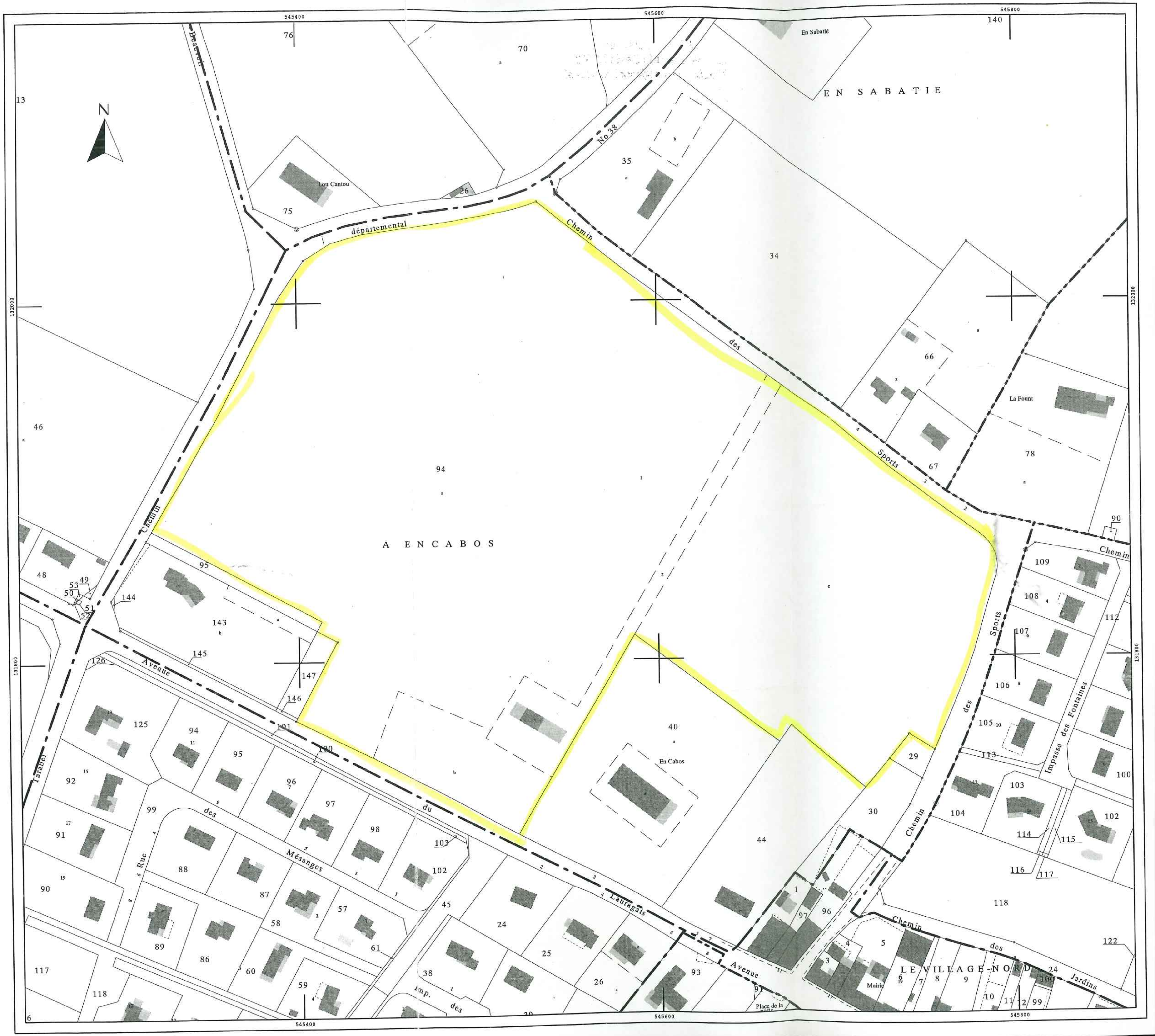
... des Impôts Foncier
... de Gevaudan BP 314
31776 COLOMIERS Cedex
Tél 05 62 74 23 50
Réception tous les jours
... à ...h et 13h30 à 16h ou sur RV

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé à la date :

A

le

L'



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
LABASTIDE BEAUVOIR

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 313

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : ----------

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :
COLOMIERS
BP314
1 allée du GEVAUDAN

31776 COLOMIERS CEDEX
Téléphone : 05 62 74 23 50

cdif.colomiers@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~
B - En conformité d'un piquetage : ----------
effectué sur le terrain ;
~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage~~, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par M. ----------
géomètre à ----------.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

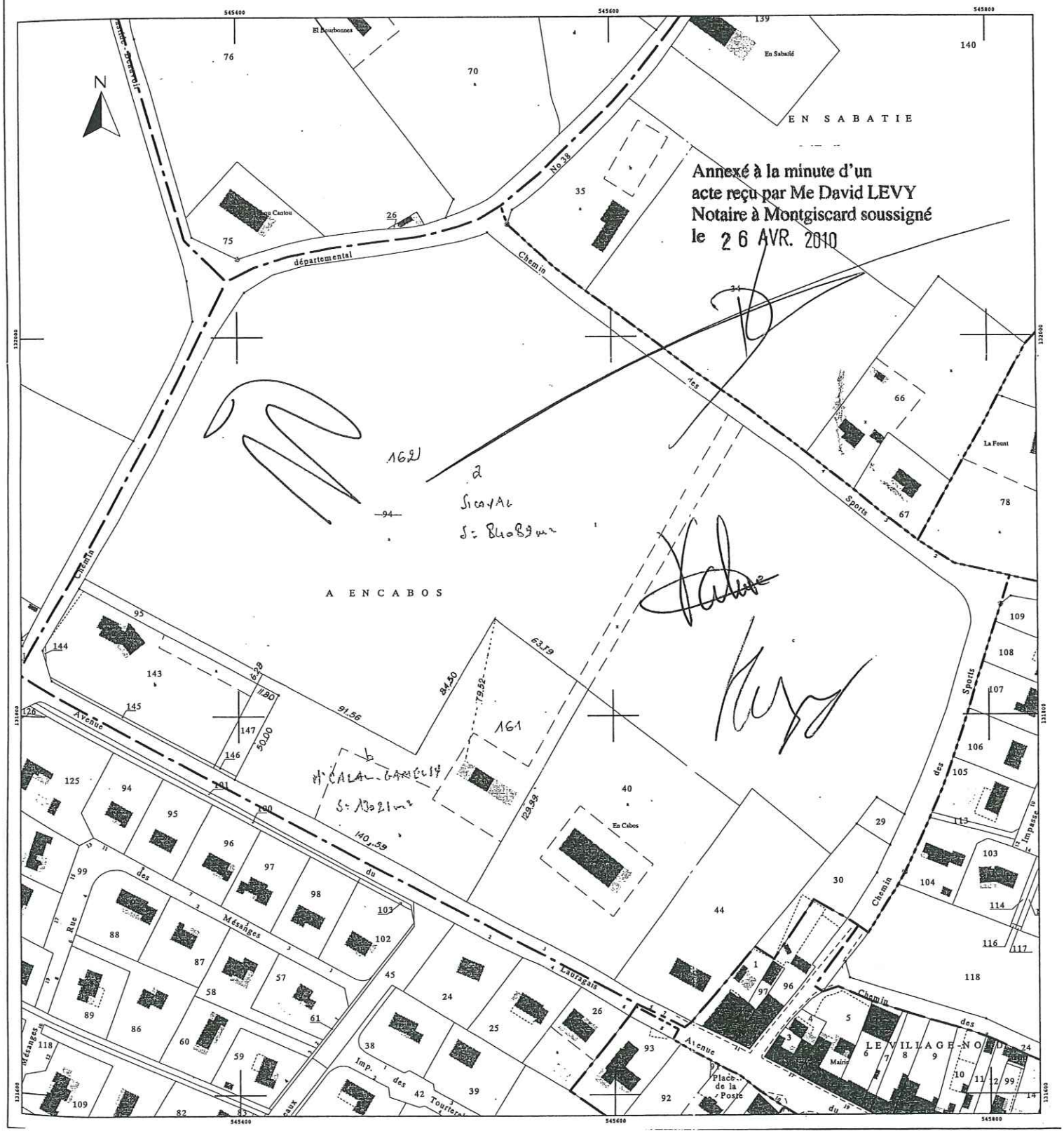
A CABÈCE, le 05/01/09

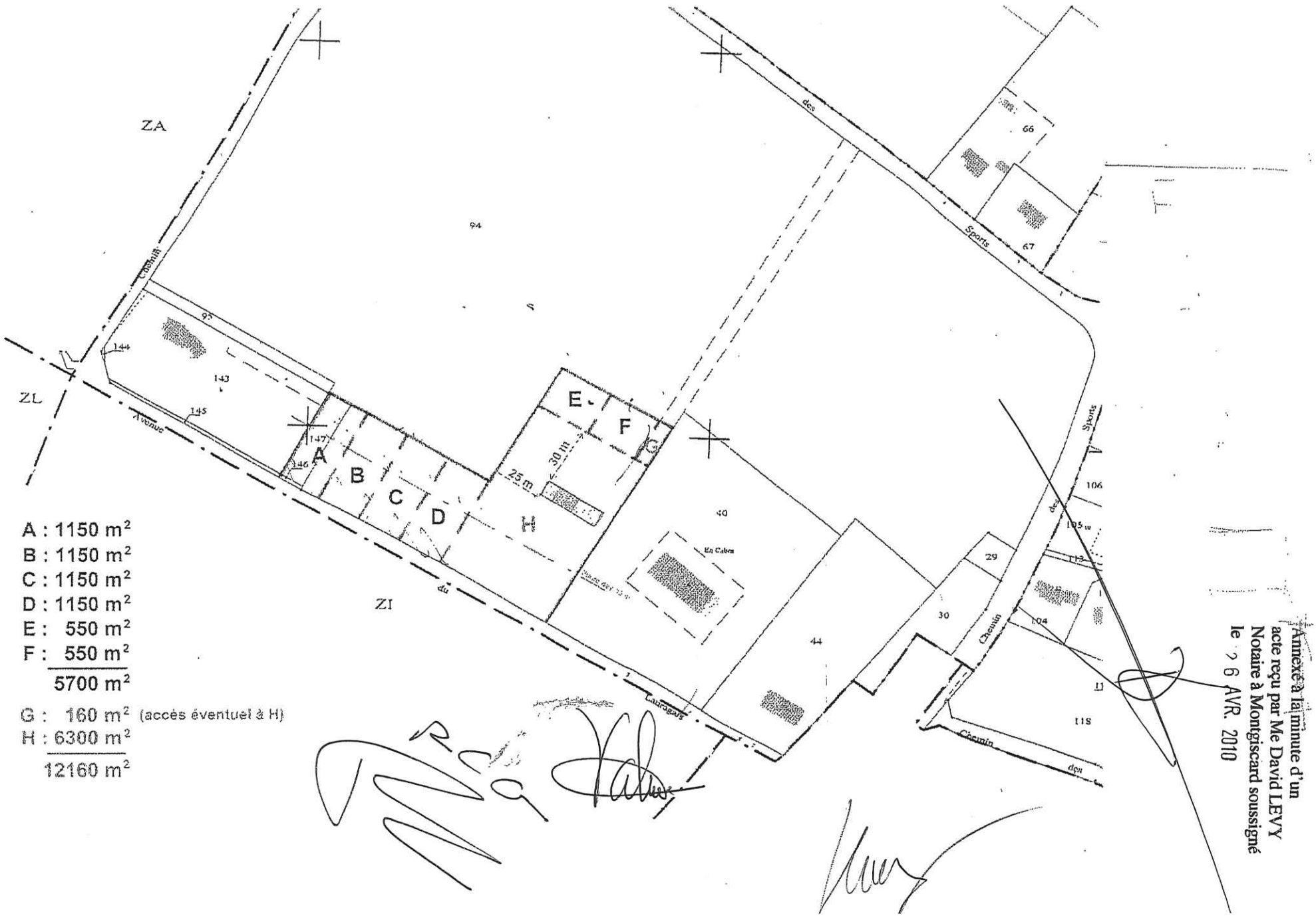
Section : ZD
Qualité du plan : P5
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 22/12/2008
Support numérique : ----------

Document d'arpentage dressé par
M. GUILLET Lionel Géomètre
à : Toulouse
Date : 12 / 2008
Signature :

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Lionel GUILLET
10 rue Carrosse
31400 TOULOUSE
Tél. 05 61 14 06 59
Fax : 05 61 55 12 07
N° D'INSCRIPTION 4765

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).





A : 1150 m²
B : 1150 m²
C : 1150 m²
D : 1150 m²
E : 550 m²
F : 550 m²
5700 m²

G : 160 m² (accès éventuel à H)
H : 6300 m²
12160 m²

Annexé à la minute d'un
acte reçu par Me David LEVY
Notaire à Montgiscard soussigné
le 26 AVR. 2010

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LABASTIDE-BEAUVOIR

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 18 octobre au 18 novembre 2019

RAPPORT et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Dossier d'enquête publique N° E19000179/31

Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

Table des matières

PREMIÈRE PARTIE RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....3

1 Présentation générale....4
1 La situation de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR....4
2 La saisine du commissaire enquêteur....4
3 Le formalisme de l'enquête publique....4
3.1 La publicité de l'enquête....4
3.2 La période et la durée de l'enquête....5
3.3 Climat de l'enquête....5
3.4 Clôture de l'enquête....5
3.5 Bilan des observations du public....5

2 ANALYSE....6
1 Qualité du dossier....6
2 La composition du dossier d'enquête....6
3 Le contenu de la modification....6
3.1 Les pièces administratives....6
4 La notice explicative....7
4.1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 est ainsi justifiée....8
4.2 Incidence des modifications sur l'environnement....10
5 Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la commune....11
6 Observations du public....13

DEUXIÈME PARTIE CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur....16
1 Rappel de l'objet de l'enquête....17
2 Synthèse de l'organisation de l'enquête publique....18
3 Points essentiels du déroulement de l'enquête publique....18
3.1 Synthèse des observations du public....18
3.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Autorisées....19
4 Synthèse globale et bilan....19
5 Avis du commissaire enquêteur sur le projet soumis à l'enquête publique....21

TROISIÈME PARTIE ANNEXES....22

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LABASTIDE-BEAUVOIR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 18 octobre au 18 novembre 2019

PREMIÈRE PARTIE
RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Dossier d'enquête publique N° E19000179/31
Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1 La situation de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR

Aujourd'hui, Labastide-Beauvoir est une commune de plus de 1 299 hab. (2019 en augmentation de plus de 14 % par rapport à 2011), étendue sur 1 020 hectares. En Midi-Pyrénées, dans le département de la Haute Garonne, elle est située au cœur du Lauragais, à quelques kilomètres de Toulouse et fait partie du canton de Montgiscard. Labastide-Beauvoir a de nombreux atouts : un groupe scolaire réunissant les élèves de maternelle et de primaire, une vie associative dynamique, de nombreux commerces et services.

Labastide-Beauvoir fait partie des communes du Sicoval et du Sivos et s'inscrit dans l'intercommunalité dans plusieurs domaines (crèches, centres de loisirs, aides à la personne, entretien de la voirie, traitement des déchets, fourrière...).

2 La saisine du commissaire enquêteur

Demande de M. le maire de la commune de LABASTIDE BEAUVOIR (31) en date du 14/09/2019 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :
« la 3ème modification du plan local d'urbanisme de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR ».
Désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 16/09/2019 de Monsieur Francis DEGUISNE, en qualité de Commissaire Enquêteur.

3 Le formalisme de l'enquête publique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire et législatif prévu notamment par les articles L.151-1 et suivants, L. 153-19, L153-36 à 44, R.104-28, R121-14-1 et R.121-15, 8° , R123-1-1 et R.123-2-2°, R153-20 et R152-21 du code de l'urbanisme et les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement ainsi que du code général des collectivités territoriales.

Commentaire du commissaire enquêteur (CE) : Le CE prend acte de ces dispositions réglementaires.

3.1 La publicité de l'enquête

L'enquête a fait l'objet des publications réglementaires dans les délais impartis dans le quotidien «La Dépêche du Midi» (éditions du 02/10 et du 21/10/2019) et dans l'hebdomadaire «la Voix du Midi» (éditions du 03/10 et du 24/10/2019). Le Commissaire Enquêteur a constaté sur pièces les publications indiquées.

L'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête sur les locaux de la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR et sur les lieux de l'enquête ont été correctement réalisés dans les délais prescrits. Le

commissaire enquêteur a pu vérifier sur les lieux cet affichage le 18 octobre 2019, soit le jour du début de l'enquête.

Trois affiches ont été apposées en ces lieux :

- Rue des Ecoles,
- Sortie et entrée du village sur la RD2,
- Avenue du Château.

Enfin, la publicité de l'enquête a été complétée par la mise en ligne sur le site internet de la commune des pièces principales du dossier d'enquête publique à l'adresse suivante :
http://www.labastide-beauvoir.fr/index.php?lang=fr&page=urbanisme

3.2 La période et la durée de l'enquête

- elle a commencé le vendredi 18 octobre 2019 pour se terminer le lundi 18 novembre 2019, soit 32 jours consécutifs.

- **La fixation des permanences :** les permanences ont été arrêtées en temps utile pour permettre leur publicité.

Trois permanences ont été tenues à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR :

- le vendredi 18 octobre de 9h30 à 11h30,
- le jeudi 24 octobre de 14h à 17h00,
- le lundi 18 novembre 2019 de 14 à 17h00.

3.3 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat avec le maire, la DGS en charge du dossier, ainsi qu'avec le public rencontré.

3.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée par mes soins à l'issue de la dernière permanence le 18 novembre à 17 heures

3.5 Bilan des observations du public

Deux visites ont donc eu lieu pendant les permanences (dont 1 avec 2 personnes). Il a été enregistré 3 observations écrites sur le registre, un courrier a été transmis à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Au total, il a donc été recensé quatre observations.

2 ANALYSE

1 Qualité du dossier

Le dossier d'enquête publique a été élaboré avec l'appui technique du service Urbanisme et

Développement du Territoire du SICOVAL

Le Maire de la commune a fourni toutes les informations nécessaires à la consultation du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la responsabilité.

Une version informatique m'a été transmise par courriel le 20 septembre 2019 et une version papier m'a été fournie le 18 octobre 2019 lors de la réunion préparatoire.

2 La composition du dossier d'enquête

Le dossier consultable par le public comprend plusieurs pièces :

- Pièce 0 : Pièces administratives,
- Pièce 1 : Notice explicative,
- Pièce 2.2 : Orientation d'aménagement et de programme,
- Pièce 3 : Plan de zonage,
- Pièce 4 : Règlement

3 Le contenu de la modification

La commune de Labastide-Beauvoir est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 6 décembre 2007 qui a fait l'objet de 2 modifications en 2010 et 2012.

3.1 Les pièces administratives

Le responsable du projet a notifié le projet de modification du PLU de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR le 23 juillet 2019 aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

L'arrêté n° 2019-16 en date du **03/07/2019**, reprenant les délibérations du conseil municipal de la commune du 2/07/2019, prescrit la 3ème modification du PLU.

Article 1er : « *Le présent arrêté engage la procédure n° 3 du PLU de la commune de Labastide-Beauvoir.*

L'article 2 : « Le projet de modification engagé pour les raisons suivantes :
- *Modification du règlement de la zone AU,*
- *Ouvrir à l'urbanisme la zone AU0 d'En Cabos en la transformant en zone AU.*

Enfin le préambule de l'arrêté constate que les modifications envisagées :
- ne sont pas contraires aux orientations définies par le PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- n'ouvre pas à l'urbanisme une zone à urbaniser, qui dans les neufs ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

De même, ces évolutions n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L131-9 du code de l'Urbanisme.

Article 6 : indique qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

L'arrêté n° 2019-21 en date du **30/09/2019** portant organisation de l'enquête publique sur le projet de la 3ème modification du PLU définit les modalités de l'enquête publique devant se dérouler du 18 octobre au 18 novembre 2019.

L'identité du commissaire enquêteur, les dates et lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête, l'indication de la possibilité de faire des observations, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, et les modalités de fin et de clôture de l'enquête publique, y sont mentionnés.

Le commissaire enquêteur estime, au vu des éléments présentés dans ces pièces administratives, que la procédure de modification semble satisfaire aux objectifs des projets et n'entraîne pas de procédure de révision.

4 La notice explicative

En préambule de son développement la notice rappelle les principes ayant dicté le choix de la procédure de modification, soit l'absence de nécessité de passer par la procédure de révision compte tenu des effets limités du projet sur l'environnement ; en revanche, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 nécessite l'application de la procédure de modification.

Le commissaire enquêteur rappelle son adhésion à ce raisonnement.

La notice définit ainsi l'objectif de la 3ème modification :

> La modification n° 3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisque intégrer les aménagements en cours de réflexion pour l'urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine. Ce secteur couvre une surface d'environ 9 400 m^2.

4.1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 est ainsi justifiée

Lorsque des réflexions préalables à l'élaboration du PLU ont été menées, le secteur d'En Cabos a été identifié pour accueillir le développement du village à court terme, c'est pourquoi, il a été classé en zone à urbaniser (AU).

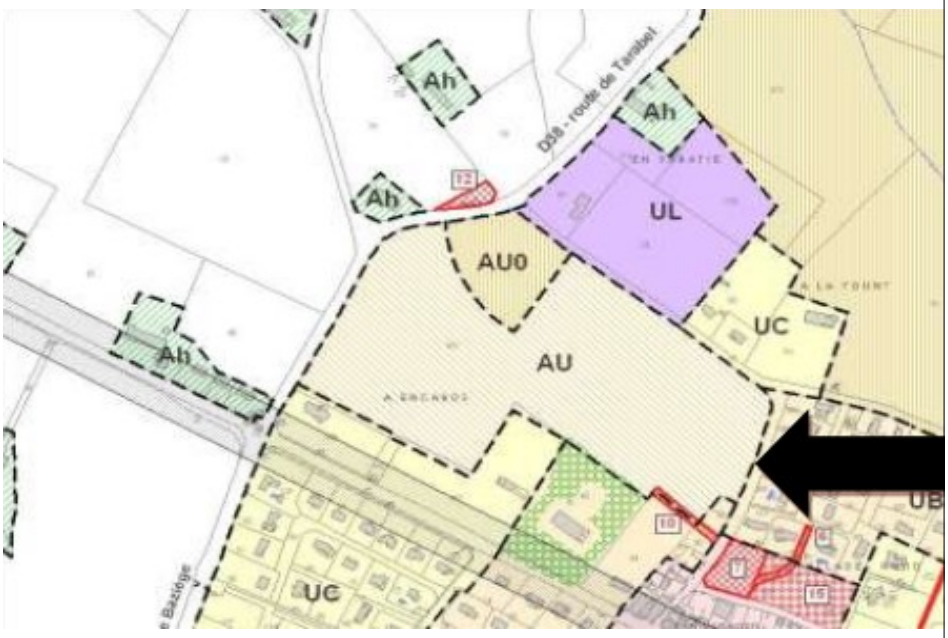


Figure 1: Extrait du PLU – Secteur d'En Cabos

L'ensemble du foncier (compris la zone AU0) a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements.

Une première tranche de constructions a été réalisée et une deuxième est programmée à court terme.

Dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de la zone AU, il est souhaitable, pour une cohérence d'ensemble, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 contiguë, maintenue en zone fermée à l'urbanisation lors de la dernière modification.

La commune avait souhaité maintenir le foncier de la zone AU0 comme réserve foncière pour y construire à long terme un équipement public communal si les besoins devenaient nécessaires avec l'arrivée de nouveaux habitants et pouvoir ainsi acquérir ce foncier auprès de l'intercommunalité du Sicoval ultérieurement.

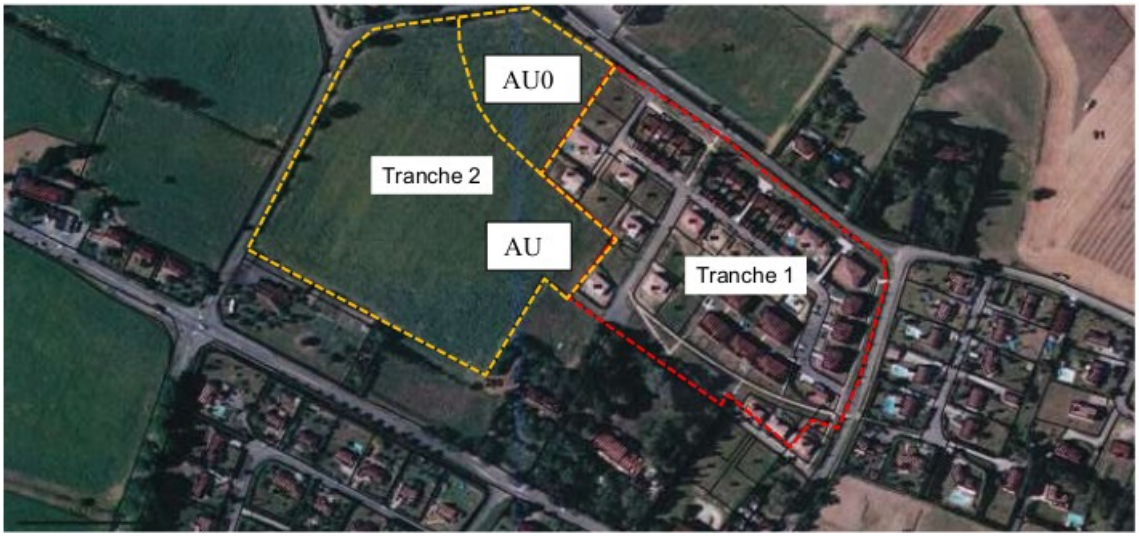


Figure 2: Les tranches d'aménagements

Présentation du terrain et définition des orientations d'aménagement du secteur :

Le terrain est situé en point bas du coteau, en continuité d'un programme de logements mené sous la forme d'un lotissement et s'ouvre sur les espaces de sports de la commune ainsi que sur un paysage agricole. Il est bordé par la RD 38 et le chemin des Sports.

La conception de l'extension urbaine devra être composée avec le paysage agricole du Lauragais bien identifié, mais aussi avec l'opération riveraine et le patrimoine bâti du village qui marque le territoire pour garantir sa bonne intégration sur le coteau.

Ainsi les éléments dessinant le paysage sont à préserver.

Les haies présentes en limites Nord-Ouest sont à maintenir voire conforter pour à la fois constituer un écrin de verdure autour de l'opération de logements mais aussi pour renforcer la trame verte du coteau.

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. Ainsi, l'aménagement du secteur devra prendre en compte le réseau hydrographique existant et la topographie marqué du terrain.

Le parc paysager aménagé dans le cadre de l'opération devra être poursuivi pour faire le lien avec le paysage environnant. Il sera aussi le moyen d'assurer le lien avec le cœur du village en lui annexant des cheminements piétons sécurisés tout en veillant à le mailler avec le réseau de déplacement doux existant.

Le terrain présente une pente assez importante de l'ordre de 10 %, en conséquence l'urbanisation de ce coteau devra tirer profit de cette pente. Les aménagements devront porter attention aux ombres portées des constructions futures afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maîtrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

Le commissaire enquêteur remarque que la notice ne précise pas si les capacités des réseaux sont suffisantes ou si elles devront être adaptées au projet, notamment par rapport à l'assainissement

présent.

Le règlement écrit est également modifié pour intégrer ces nouvelles dispositions.

Le règlement de la zone AU modifie la règle sur la servitude de mixité sociale au regard du nombre de logements sociaux comptabilisés sur la commune de Labastide-Beauvoir. En effet, Labastide-Beauvoir compte 59 logements sociaux, soit un taux de 12 % de logements locatifs sociaux sur son territoire ce qui lui permet de répondre aux objectifs du SCOT comme à ceux du PLH Intercommunal qui est de 10 %.

Ainsi, la règle réoriente la production sur du logement à prix abordable, à hauteur de 20 %.

La règle sur les hauteurs est reformulée. Son objectif est de clarifier son application et maîtriser la hauteur des constructions en tout point.

4.2 Incidence des modifications sur l'environnement

La modification consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à proximité du centre du village en continuité avec la zone AU existante, pour une surface de 9 400 m^2.

La modification permet ainsi de repenser l'urbanisation du coteau en valorisant les éléments paysagers qui méritent d'être préservés dans le cadre de son urbanisation.

Le terrain concerné par la modification a déjà perdu sa vocation agricole depuis déjà quelques années et ne présentant pas d'intérêt floristique et faunistique majeurs, l'incidence sur l'environnement est donc minime d'autant que l'urbanisation projetée sur le secteur inscrit la volonté de faire pénétrer la nature dans l'opération d'aménagement.

Nota : La commune de Labastide-Beauvoir n'est pas concernée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 25 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 18 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Les modifications du PLU de Labastide-Beauvoir ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative

5 Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la commune

Tableau des PPA consultées :

Organisme	Envoi	Réponse	Commentaire
Conseil Départemental	Par Mail	oui	Pas d'observation
Sicoval	Par Mail	oui	Avis favorable
TEREGA	Par courrier	oui	Pas de canalisation de Gaz dans la commune
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne	Par Mail	oui	Pas d'observation
Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne	Par Mail	oui	Avis défavorable. Pour tenir compte de la réduction des TATFBNB
TISSEO	Par Mail	oui	Pas d'observation
DREAL	Par Mail	oui	Avis de la MRAE
DDT	Par Mail	oui	Formule 3 observations sur le projet modificatif du PLU.
SDIS	Par Mail	oui	Remarque que la modification du PLU ne présente aucune disposition relative à la défense incendie. Formule quelques propositions sur l'accessibilité et la défense en eau.
Commune de Baziège	Par Mail	oui	Pas d'observation.

Il est à noter l'absence de réponse des PPA suivants : Conseil Régional Occitanie, SMEAT, SDEHG, ENEDIS, Réseau de transport d'électricité, CCI de Toulouse, Inspection Académie de Toulouse, Agence Régionale de la santé Midi-Pyrénées, DRJSC , SDAP, DRAC, CDPENAF, CDNPS.

Les demandes d'avis adressées aux personnes publiques associées ont été faites en temps utile le 18/06/2019, soit plus de deux mois avant le début de l'enquête publique.

Avis du Conseil Départemental
Le dossier n'appelle pas de remarque.

Avis du Sicoval

L'avis du SICOVAL est favorable au projet de modification du PLU.

Avis de TEREGA

La société TEREGA informe qu'aucune canalisation ne se trouve sur le territoire de la commune.

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne

La chambre des métiers et de l'artisanat n'a aucune remarque à formuler.

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

L'avis de la chambre d'agriculture est défavorable au projet de la 3ème modification du PLU pour des raisons qui ne concernent pas l'objet de l'enquête. En effet, cet avis est motivé par la réduction de 15 % de la taxe additionnelle à la taxe sur foncier non bâti (TATFNB) dans la loi de finances pour 2020.

Avis de TISSEO

Ne formule pas de prescription particulière.

Avis de la DREAL

La réponse de la MRAE, statue sur la dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la modification du PLU.

Avis de la DDT

La DDT a réalisé une analyse très complète du projet de modification du PLU, seuls 3 points ont fait l'objet de remarque :

1. Garantir la qualité urbaine du projet d'aménagement dans l'orientation d'aménagement et de programme (OAP),
2. Maintenir l'offre de logements sociaux,
3. Corriger la notice explicative et le calendrier de procédure transmise en juin 2019.

Avis du SDIS

Rappelle les dispositions à prendre pour permettre aux engins l'accès aux bâtiments à défendre. Ce service indique également les normes à respecter pour l'équipement des points d'eau destinés à la défense extérieure contre l'incendie.

Un tableau d'estimation des besoins en eau pour l'extinction en cas d'incendie est joint au courrier.

Avis de la Commune de Baziège

La commune n'émet aucune observation.

Bien que le maire de la commune n'ait pas formulé de réponse sur les points évoqués notamment par la DDT et le SDIS, le commissaire enquêteur considère que des réponses simples peuvent être apportées aux questions soulevées et qu'elles feront l'objet de remarques stipulées dans le cadre des

conclusions de son avis.

Quant à l'avis défavorable par la chambre d'agriculture, celui-ci n'est pas explicitement formulé à l'encontre du projet soumis à l'enquête mais relève du positionnement de ce service à l'encontre de la réduction de la TATFNB.

6 Observations du public

Comme indiqué plus haut (§ 1.3.5), 4 observations au total ont été déposées par le public pour lesquelles j'ai demandé au Maire de donner son avis dans mon PV de synthèse. Ses réponses sont reprises ci-dessous en italique avec mes commentaires (CE) :

Observation de Madame Valérie PASTOR

Madame Pastor agit en tant que directrice d'agence NEXITY mandatée par l'indivision AVIGNON-BENIFACI propriétaire de la parcelle n° 177 section ZE (Superficie de 45 155 m²)

1. Demande à ce que la parcelle, propriété de ses mandants soit intégrée à la modification du PLU pour la rendre compatible avec un projet d'aménagement pour le compte des propriétaires en indivision ;
2. Cette modification permettrait en outre de régulariser des servitudes d'accès à la pompe de relevage des eaux usées et à l'accès au bassin des eaux pluviales par le SICOVAL ;
3. Ce projet permettrait la construction d'environ 36 lots de 700 à 1 000 m² dans le respect des règles du PLH du Sicoval.

Ce terrain, actuellement classé en AU0, donc pouvant profiter d'une modification en AU fera l'objet d'une étude de révision approfondie du PLU après l'année 2020.
L'ouverture quasi-automatique des terrains urbanisables est toutefois ralentie, voire arrêtée, pour les espaces qui ne constituent pas une « dent-creuse » urbaine. Cet espace pourrait constituer une artificialisation des terres agricoles et son urbanisation serait contraire aux dernières recommandations de la loi ALUR. Il s'agit donc d'attendre la révision approfondie.

CE : Je suis d'accord avec cette réponse.

Observation écrite de Monsieur Jean-Baptiste CRAMPES, Président de SEETY.

En sa qualité d'aménageur en charge de la mise en œuvre du projet « EN CABOS », phase 2, il demande la modification de deux points du règlement écrit du PLU :

1. Suppression dans l'article AU3 de l'imposition systématique d'une raquette de retournement. Celles-ci seront réalisées si nécessaire ;
2. La palette des couleurs pour les menuiseries est extrêmement contraignante. Il souhaite que cette dernière soit supprimée.

Cette observation est différente. Comme aménageur retenu pour la future construction EN CABOS 2, il sollicite des modifications du PLU relatives aux raquettes de retournement et sur les couleurs autorisées sur les menuiseries.

Si les raquettes me semblent indispensables pour éviter que la circulation des véhicules devienne vite anarchique, les couleurs des menuiseries me semblent une demande pertinente puisque la couleur la plus présente est le blanc, absente de la palette autorisée. L'harmonisation des habitations nouvelles avec celles qui existent est assez utopique au vu des menuiseries existantes.

Ces modifications seront prises en compte dans la modification approfondie programmée après 2020. On peut, peut-être introduire une tolérance en attendant de statuer.

CE : Le commissaire enquêteur considère donc que les raquettes sont maintenues sur les voies en impasse dans le projet d'aménagement. Quant à la couleur des menuiseries, il y a lieu préalablement à toute modification de vérifier si le blanc est compris dans la palette des couleurs définies par l'architecte des bâtiments de France dans le cadre du rayon de protection autour du « Château ».

Observation de l'indivision BORDES

Mesdames BORDES Françoise et Martine ont sollicité au nom de l'indivision la modification du PLU sur un ensemble de parcelles dont elles sont propriétaires :

- Parcelle ZK 59,
- Parcelle ZI 55,
- Parcelle ZI 131,
- Parcelle ZE 44,
- Parcelle ZI 8.

Cette demande concerne le reclassement partiel desdites parcelles en vue de permettre la construction d'habitations dans les zones mitoyennes à des voies communales.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole et ne font donc pas partie de la modification en cours d'instruction.

Observation de Mme BOURIQUIN Françoise agissant en son nom propre.

Madame BOURIQUIN sollicite pour sa parcelle référencée ZI 30 d'une superficie de 2 200 m^2 le classement en zone urbanisable aux fins de construction d'habitation(s).

Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole.

Madame BOURIQUIN signale que cette parcelle était constructible avant 2007 et qu'elle est de ce fait déjà équipée d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Les remarques de l'indivision BORDES et de Mme BOURIQUIN sont à rapprocher des remarques précédentes. Les parcelles de terrain dont ces dames demandent leur reclassement sont actuellement en zone agricole. Elles sont donc loin de faire l'objet d'un projet d'urbanisme sur la période actuelle du schéma de cohérence du territoire (SCOT). Pour mémoire, il faut se souvenir que le SCOT actuellement en vigueur s'étend jusqu'en 2030.

CE : Les différentes lois en matière d'urbanisme ont évolué, la commune doit maîtriser son développement urbain et sa consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Cette requête est incompatible avec le SCOT actuel.

La seule remarque en relation avec le projet soumis à l'enquête émane de Monsieur Jean-Baptiste CRAMPES qui, en sa qualité de futur aménageur, demande des modifications du règlement de la zone AU. Le CE adopte dans ce cas la proposition du maire d'étudier avec les services concernés les modifications projetées et notamment celles relatives à la modification des couleurs des menuiseries. Cette décision appartient au maire ainsi qu'à l'architecte des bâtiments de France et ne peut être validée dans le cadre de cette enquête.

Les autres observations ne relèvent pas de la modification envisagée par le dossier soumis à l'enquête, mais pourront être étudiées ultérieurement.
Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (18/11/2019) à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR.

Ces documents seront également consultables sur le site de la mairie pendant la même période.

Le commissaire enquêteur propose que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Colomiers, le 10 décembre 2019

Le commissaire enquêteur



Francis DEGUISNE

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LABASTIDE-BEAUVOIR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 18 octobre au 18 novembre 2019

DEUXIÈME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Dossier d'enquête publique N° E19000179/31

Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

1 Rappel de l’objet de l’enquête

Il s’agit de l’enquête publique relative à la 3ème modification du plan local d’urbanisme de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR. La commune de Labastide-Beauvoir est dotée d’un Plan Local d’Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 6 décembre 2007 qui a fait l’objet de 2 modifications en 2010 et 2012.

La modification n° 3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d’ouvrir à l’urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisque intégrer les aménagements en cours de réflexion pour l’urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine. Ce secteur couvre une surface d’environ 9 400 m^2.

Le secteur d’En Cabos constitue un espace naturel non bâti présentant une pente de l’ordre de 10 % orientée vers le Nord, ce qui lui permet d’avoir de nombreuses échappées visuelles sur l’environnement immédiat. Il se situe en continuité immédiate de l’urbanisation du cœur de village.

Le secteur présente une emprise foncière d’environ 8,5 hectares qui devra se commercialiser en deux tranches minimum. Sa vocation est d'accueillir des programmes de logements développant une mixité de l’habitat pour assurer une diversification de la population tant sur le plan socioprofessionnel que générationnel.

Toutes les formes urbaines seront possibles : habitat individuel, habitat intermédiaire et logements collectifs.

La première tranche s’est urbanisée sur une emprise foncière de près de 4 hectares, en 2013. Sa commercialisation est en cours d’achèvement. Elle compte 77 logements dont 10 lots à bâtir, 12 lots à bâtir en accession abordable, 42 logements locatifs sociaux, 13 villas en accession sociale type PSLA et une maison pour les aînés.

La deuxième tranche couvre une emprise foncière d’environ 4,5 hectares. Le programme pourra développer environ 65 logements avec au moins 20 % de logements en accession à la propriété à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal.

L’ensemble du foncier (compris la zone AU0) a été acquis par la Communauté d’Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements.

Conformément aux dispositions de l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent pas de la procédure de révision dont le champ d’application est mentionné à l’article L.153-31 du code de l’urbanisme, et lorsque les modifications ont pour effet soit :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

D’autre part et pour rappel, la zone AU0 d’En Cabos n’est pas soumise à la prescription relative de l’article L153-31 du Code de l’urbanisme concernant les zones AU0 de plus de 9 ans puisque la zone AU0 a fait l’objet d’une acquisition par la Communauté d’agglomération du Sicoval.

Les Orientations d’Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l’urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements.

2 Synthèse de l’organisation de l’enquête publique

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur le 16 septembre 2019.

Une réunion de préparation a eu lieu en mairie le 18 octobre 2019.

L’enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal en date du 30 septembre 2019.

Les annonces légales sont parues dans les délais réglementaires dans La Dépêche du Midi et la Voix du Midi dans les délais réglementaires.

Le dossier d’enquête publique a été mis en ligne sur le site de la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR

Un affichage réglementaire a été effectué à la mairie et en plusieurs lieux de la commune.

Une affichette a été apposée par la mairie dans des lieux habituellement utilisés par le public.

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l’enquête.

L’enquête publique s’est déroulée dans un très bon climat, tant avec le maire, la DGS, qu’avec le public rencontré.

Le registre a été clôturé par mes soins à l’issue de l’enquête le 18 novembre 2019 à 17h.

Mon procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie au cours de la réunion de clôture du 18 novembre 2019.

Le maire a répondu par voie électronique le 20 novembre 2019.

Mon rapport d’enquête et mes conclusions ont été envoyées au maire, à la préfecture de Haute-Garonne et au Tribunal administratif de Toulouse par voie postale avant l’issue du délai réglementaire.

3 Points essentiels du déroulement de l’enquête publique

3.1 Synthèse des observations du public

2 visites ont donc eu lieu pendant les permanences (dont 1 avec 2 personnes). Il a été enregistré 3 observations écrites sur le registre, 1 courrier a été transmis à la mairie à l’attention du commissaire

enquêteur.

Au total, il a donc été recensé 4 observations.

Sur ces 4 observations, une seule traite de l'aménagement de la zone, objet de l'enquête. Il s'agit de l'observation de M. Jacques CRAMPES, aménageur retenu pour la future construction et relative à la modification du règlement de la zone AU (Raquettes de retournement et modification de la liste de palette de couleurs des menuiserie).

Les autres demandes concernent des sollicitations relatives au classement de propriétés en zones AU. Ces demandes ont été entendues par le Maire de la commune qui les a renvoyées à une prochaine révision du PLU après l'année 2020, considérant que ces modifications pouvaient constituer une artificialisation des terres agricole. Ces dernières demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette 3ème modification du PLU.

3.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Autorisées

Les avis de la MRAe et des PPA ont été analysés aux § 2.5 de mon rapport et la plupart des remarques seront prises en compte dans le projet final de PLU.

L'avis de la chambre d'agriculture est défavorable au projet de la 3ème modification du PLU pour des raisons qui ne concernent pas l'objet de l'enquête. En effet, cet avis est motivé par la réduction de 15 % de la taxe additionnelle à la taxe sur foncier non bâti (TATFNB) dans la loi de finances pour 2020.

Le SDIS rappelle les prescriptions applicables dans le cadre de la défense incendie et dans le cadre de l'accès des véhicules d'intervention.

La DDT demande la correction de certains points évoqués dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les autres avis formulés dans le cadre de la consultation des PPA ont été favorables ou sans observation sur le projet.

Conclusion du commissaire enquêteur ;

Les prescriptions du SDIS relatives aux prescriptions techniques de prévention incendie devront être prises en compte dans le cadre de l'aménagement de la seconde tranche de En Cabos et celles formulées par la DDT seront reprises en tant que recommandations dans la conclusion du CE.

4 Synthèse globale et bilan

Rappel des objectifs initiaux du projet de 3ème modification du PLU :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 d'En Cabos ;
- Rester compatible avec le SCOT-GAT en utilisant l'intégralité des 4,5 ha disponibles restant (y compris la zone AU0) ;

- Permettre d’accueillir près de 170 habitants supplémentaires et porter ainsi sa population à 1 469 habitants.

BILAN GLOBAL

Points positifs

- Urbanisation d’une zone de plus de 9 000 m² située dans un secteur déjà à urbaniser,
- Cette troisième modification ne porte pas atteinte au PADD,
- protection des éléments bâtis du patrimoine,
- densification de la population à proximité du centre bourg et d’un accroissement de la population à proximité immédiate du centre bourg qui comporte une école primaire,
- maintien de l’offre de logement locatifs sociaux.

Points négatifs

- Le calcul des logements locatifs sociaux (LLS) a été établi en considérant le nombre de logements atteint en 2016, soit un total de 448 logements qui ne prend pas en compte le nombre de logements qui seront construits dans le cadre de la phase 2 d’En Cabos. En conséquence, si la commune souhaite maintenir son pourcentage de LLS (12 %) elle devra instaurer 10 % de LLS sur toutes les nouvelles opérations qu’elle réalisera sur la commune.

Au final, je considère que le bilan est positif,
le point négatif portant sur un aspect particulier ou limité

5 Avis du commissaire enquêteur sur le projet soumis à l'enquête publique

Compte tenu de la volonté traduite dans la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de développer l'urbanisation sur un secteur limité de 9 400 m², et considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions permettant au public de s'exprimer,

J'émets un AVIS FAVORABLE à la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABSTIDE-BEAUVOIR avec une recommandation.

<u>RECOMMANDATION</u> :

Garantir la qualité urbaine en apportant des précisions au projet d'OAP notamment sur :

1. **la qualification et la caractéristique de l'espace public dont les dimensions semblent importantes ;**
2. **l'articulation de la future zone avec les espaces limitrophes urbains ou agricoles ;**
3. **la recherche de formes urbaines adaptées à une moindre consommation d'espace.**

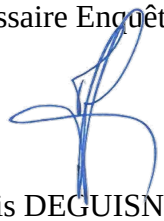
Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (18/11/2019) à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR.

Ces documents seront également consultables sur le site de la mairie pendant la même période.

Le commissaire enquêteur propose que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Colomiers, le 10 décembre 2019

Le commissaire Enquêteur



Francis DEGUISNE

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LABASTIDE-BEAUVOIR

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 18 octobre au 18 novembre 2019

TROISIÈME PARTIE
ANNEXES



ANNEXES

ANNEXE 1 : Pièces administratives

ANNEXE 2 : Observations des personnes publiques associées

ANNEXE 3 : Observations du public

ANNEXE 4 : Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 5 : Réponse du maire au procès-verbal de synthèse

ANNEXE 1

PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Délibération du conseil municipal du 19 février 2007
- Délibération du SICOVAL en date du 2 avril 2007
- Convention de réserve foncière entre la commune et le SICOVAL
- Délibération du conseil municipal du 2 juillet 2019
- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté municipal du 30 septembre 2019
- Avis d'enquête publique
- Affichette d'information municipale

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

REÇU JLC
le 23 FEV. 2007
PRÉFECTURE de la Hte-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 février 2007

L'an deux mille sept, le lundi 19 février à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LABASTIDE-BEAUVOIR (Haute-Garonne), dûment convoqué, s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Guy CAYROU, Maire.

Présents : Claire BARBA, Yves BELINGUIER, Patrick CALASTRENC, Guy CAYROU, Patrick DAYDÉ, Estelle FAURÉ, Francis FAURÉ, Éric FLEURIT, Daniel HERNANDEZ.

Absents excusés procurations : Claude BERGÈS a donné pouvoir à Guy CAYROU, Claude LORDA a donné pouvoir à Éric FLEURIT, Annie VIDAL a donné pouvoir à Daniel HERNANDEZ.

Absent : Pierre MALGOUYRES.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Éric FLEURIT a été désignée secrétaire de séance.

Objet de la délibération : Convention de réserve foncière avec le Sicoval.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval, la communauté d'agglomération propose la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme au Programme Communautaire de Développement Durable (PCDD) du Sicoval.

Il explique que, dans ce cadre là, la commune sollicite le Sicoval pour l'acquisition d'un terrain, cadastré ZD 94. Pour permettre cette acquisition, fixer les modalités de portage foncier, définir les engagements de projet, déterminer le peuplement de l'habitat, préciser les modalités de restitution des ouvrages, de gestion de l'opération et de clôture de l'opération d'aménagement, une convention doit être signée entre la commune et la communauté d'agglomération.

Monsieur le Maire présente ensuite la teneur de cette convention en détaillant son contenu.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

1. d'approuver le projet de convention de réserve foncière entre la commune et le Sicoval,
2. d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.
Le Maire, Guy CAYROU

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
et publication ou notification
le 21 février 2007.

19, avenue du Lauragais - 31450 LABASTIDE BEAUVOIR - Tel : 05 61 81 83 90 - Fax : 05 61 81 97 74 - Permanence 24h/24h : 06 80 99 30 44

Sicoval
Communauté d'Agglomération Sud-Est toulousain

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

N° 2007 - 093

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 2 Avril

Les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de François-Régis Valette.

Date de convocation : le 27 Mars 2007

Etaient présents : Georges SALEIL - Yves LAMBOEUF - Louis NOUGADERE - François-Régis VALETTE - Jean-Claude GEORGELIN - Alain BERTELLI - André JANZAC - Hélène BONNEFONT - Bernard DERUE - Jacques HOLTZ - Maurice JOVER - Lucien SORMAIL - Marie-Thérèse DELQUE - Georges FOURMOND - André FOURNIE - Arnaud LAFON - Guy RIEUNAU - Patrice TOURNON - Serge ATTALI - Daniel ZANCHETTA - Paul DAUBEZE - Emilienne POUMIROL - Hervé PUPIER - Djemel BEN SACI - Michel INTRAND - Anne-Marie POUZET - Alain RIVIERE - Alain SERIEYS - Anne DONINI - Lysane RIVIERE - Roger FRIN - Jean-Charles VALLEE - Suzanne BARTHELEMY - Gilbert BERGE - Guy CAYROU - Claude DUCERT - Christian LAVIGNE - Thierry DAVID - Christophe LAVERTY - Georges RONCE - Henri DALENS - Françoise EMERY - Jean-Pierre MIDAN - Lucie VOINCHET - Marc ACH - Serge COLLE - Jean-Pierre DESHAYES - Rémi LE BOUTEILLER - Gilbert CHAPUIS - Henri AREVALO - Christine ARRIGHI-RIBES - Joëlle BOUE - Martine CHARPENTEAU - Pierre COHEN - Claudia FAIVRE - Dominique GILBON - Patrick JAUBERTIE - Martine RICHARD - Pierre-Yves SCHANEN - Marie-Pierre VAN DER WAL - Fernand BOURGEAT - Claude MAGNES

Absents excusés : Jacqueline ARNAUD - Alain PAILLOUS - Francis CONDAT - Jean-Claude DESANGLES - Marcel HEMON - Robert GENDRE - Serge BONET - Michèle GARRIGUES - Jean-Louis MERCADAL - Christophe BLANCHARD - Françoise JOUANNO - Gilles MAGRINI - Marie-Benoît MAGRINI - André PERRAY - Pierre PRINI - Michel NICOLAS - John PRINCE - Michel BOUSQUET - Pierre ETCHEBARNE - Denis FOURNIER - Jacques BARTHES - Xavier MICHELIN - Claire BARBA - Jean-Claude BOUFFARTIGUES - Christine CAMARES - Christiane PFENDT - Jérôme BROUSSE - Bruno MOGICATO - Yves MUGNIER - Denis THIERION - Michel TERRISSOL - Jean-Marc BEDER - Gérard BOLET - Maïté BATTAGLIO - Jean-Marc ASTRUC - Annie PROUDOM - Georges KARSENTI - André PUMA - Guy DAGION - Catherine CROS - Alain GLIZIERES - Jacques VERDANNE - Danièle GIL - Bruno MICLET - André CLEMENT - Antoine PRIETO - Antoine RENAULD - Dominique AMBACH-GRAUELLE - Jean-Louis ECHAVIDRE - Xavier D'AUBRY DE PUYMORIN - François JOUAILLEC - Jean-Michel REME

Pouvoirs :
Michèle GARRIGUES donne pouvoir à Maurice JOVER
Christine CAMARES donne pouvoir à Claude DUCERT
Jean-Claude DESANGLES donne pouvoir à Jean-Claude GEORGELIN
Maïté BATTAGLIO donne pouvoir à Marc ACH
Marcel HEMON donne pouvoir à Alain BERTELLI
Pierre ETCHEBARNE donne pouvoir à Alain SERIEYS
Christiane PFENDT donne pouvoir à Christian LAVIGNE
Alain PAILLOUS donne pouvoir à Yves LAMBOEUF
Danièle GIL donne pouvoir à Anne-Marie POUZET
Michel TERRISSOL donne pouvoir à Henri DALENS
Pierre PRINI donne pouvoir à Patrice TOURNON
Christophe BLANCHARD donne pouvoir à Georges FOURMOND
Robert GENDRE donne pouvoir à Hélène BONNEFONT
Bruno MOGICATO donne pouvoir à Georges RONCE
André PERRAY donne pouvoir à Guy RIEUNAU
Claire BARBA donne pouvoir à Guy CAYROU
André CLEMENT donne pouvoir à Claudia FAIVRE
Jérôme BROUSSE donne pouvoir à Christophe LAVERTY

Thierry DAVID et Anne DONINI ont été élus secrétaires

N° 2007 - 093

Nombre de délégués :	**En Exercice : 114**	**Présents : 62**	**Votants : 80**
Refus de vote : 0	**Abstention : 0**	**Contre : 0**	**Pour : 80**

Objet : Convention de réserve foncière entre le Sicoval et la commune de Labastide-Beauvoir

Monsieur le Président informe l'assemblée que concomitamment à la révision en cours de son document d'urbanisme, la commune de Labastide-Beauvoir souhaite faire des réserves foncières afin d'inscrire le développement de l'habitat dans le cadre des orientations du Programme Local de l'Habitat. A ce jour, la commune ne dispose quasiment plus de terrains ouverts à l'urbanisation. L'approbation du PLU devrait intervenir vers le mois de septembre 2007.

Monsieur le Président précise qu'au terme des négociations engagées par la commune, l'acquisition aurait lieu dans les conditions suivantes :

Objet de l'acquisition :
- Référence cadastrale : ZD n°94 en partie
- Superficie : 8,5 ha environ (sous réserve du document d'arpentage)
- Zonage actuel POS : 7,6 ha en zone NC ; 0,89 ha en zone IINA (COS 0)
- Zonage dans le futur PLU : 6 ha en zone AU0 ; 2,5 ha en zone AU1
- Propriétaires : MM. CAZAL-GAMELSY Jean et Robert
- Avis de France Domaine du 20 mars 2006 : 238 000 € (un nouvel avis sera demandé dès l'approbation du PLU)
- Prix envisagé : 850 000 € (passer outre l'avis de France Domaine pour prendre en compte le classement futur de ces terrains en zone constructible dans le cadre du PLU, actuellement en cours d'approbation par la commune)

Délai de réalisation de l'opération d'aménagement de l'opération habitat :
1ère tranche : 2008-2009 (2,5 ha)
Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas, pour l'heure, prévus dans un calendrier.

Après en avoir délibéré, le conseil de communauté décide :

- de rédiger une convention de réserve foncière entre la commune et le Sicoval,
- de solliciter l'approbation de ladite convention par le Conseil Municipal de Labastide-Beauvoir,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer ce document.

SICOVAL - SR - LABEGE (Hte-Garonne)

Le Président,

François-Régis VALETTE

AINSI FAIT ET DELIBERE LES, JOUR, MOIS, ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES
POUR COPIE CONFORME

SICOVAL - LABEGE (Hte-Garonne)

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture le 16/04/07
Publié ou notifié le 10 avril 2007

Délibération n° 2007-093

Commune de Labastide-Beauvoir

Convention de réserve foncière

Il est convenu entre :

La commune de Labastide-Beauvoir représentée par son maire Guy Cayrou, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal du lundi 19 février 2007, enregistrée en préfecture le 23 février 2007, ci-après dénommée la commune,

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Sicoval représentée par son président, F-R VALETTE, dûment habilité à signer les présentes par délibération n° 2007-093 du conseil de communauté du 2 avril 2007, enregistrée en préfecture le 16 avril 2007, ci-après dénommée le Sicoval,

d'autre part,

Ce qui suit :

Article 1 : Contexte

La Sicoval a approuvé la mise en œuvre d'un programme communautaire de développement durable (PCDD) en décembre 2003.

L'action 2.1.1. dispose que le Sicoval conçoive et mette en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval.

Ce PLH propose dans sa première orientation la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme à l'action 1.1.5. du PCDD dont l'objectif est de favoriser « l'intervention foncière par l'acquisition de terrains pour préserver des opportunités d'actions de construction" et pour développer un urbanisme de qualité.

La constitution de réserves foncières est donc au centre des dispositifs préparés pour mettre en œuvre une politique d'aménagement au service de l'habitat et du PLH.

Article 2 : Objet

La commune sollicite du Sicoval, qui l'accepte, l'acquisition de l'ensemble foncier désigné ci-après :

- Désignation : 85 000 m² environ (sous réserve du document d'arpentage) .....
  ZD 94 (en partie) .....
  Zonage POS : IINA cos 0 (8 900 m²) ; NC (76 100 m²) .....
- Propriétaire : MM. Cazal-Gamelsy Jean et Robert.....
  .....
- Prix principal : 850 000 €
- Frais annexes : frais notariés –

Article 3 : Modalités de portage foncier

Le Sicoval assumera l'ensemble des frais de l'acquisition (prix principal + frais de notaire) ainsi que tous les frais d'entretien, d'assurance et de taxe auxquels le propriétaire est usuellement exposé.

Le Sicoval percevra tous les revenus que pourrait produire l'ensemble foncier au titre de locations, fermages ou autres produits.

Le portage foncier fera l'objet d'un suivi comptable d'opération, individualisé et annuel, que les services du Sicoval établiront à la fin de chaque exercice budgétaire. La commune sera informée de ce bilan annuel de portage.

Article 4 : Engagement de projet

Les parties s'engagent à mettre en œuvre un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du PCDD :

Destination de l'opération : Une étude complète du projet d'urbanisation précisera le nombre de logements nécessaire à l'équilibre financier de l'opération. La programmation comportera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Si cela s'avère nécessaire, une modification ou une révision du document d'urbanisme sera engagée afin que le projet d'aménagement réponde aux objectifs du PLH.

Délai de mise en œuvre du projet : une première tranche de l'opération (2,5 ha) sera réalisée à court terme (2008-2009). Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par la Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009-2010. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas prévus, à ce jour, dans un calendrier.

Le projet d'aménagement intègrera dans son cahier des charges les cibles sociales et environnementales identifiées par le comité de pilotage associant la commune et le Sicoval dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat. Il sera conforme au cahier de recommandations conçu par le Sicoval et le Conseil d'Architecture et de l'environnement. L'ensemble devant aboutir à un équilibre financier de l'opération.

Article 5 : Peuplement de l'habitat

La commune sera bénéficiaire du contingent de logements publics locatifs et participera à ce titre à la commission d'attribution de l'organisme bailleur intervenant.

La commune sera décisionnaire sur le choix des acquéreurs des logements ou des terrains à bâtir pour ce qui concerne la construction libre en accession à la propriété.

S'agissant d'accords avec des promoteurs, le Sicoval veillera à ce que chacune des opérations immobilières promues établissent au moins 51% de propriétaires résidents afin d'éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents.

Article 6 : Restitution des ouvrages

La commune, demeurant récipiendaire des taxes de foncier bâti et d'habitation, à vocation à reprendre l'opération après parfait achèvement.

L'ensemble des domaines publics de voiries, d'espaces verts, de servitudes techniques sera remis à la commune après procès-verbal de réception des ouvrages, contradictoirement établi entre les services de la commune et du Sicoval.

La commune en assurera alors l'entretien sans qu'il lui soit possible de requérir le Sicoval sur cette charge, sauf pour les domaines relevant de sa compétence.

Le Sicoval remettra l'ensemble des assiettes foncières et des ouvrages à la commune gracieusement sans qu'il lui soit possible de requérir la commune sur quelque contrepartie que ce soit.

Article 7 : Gestion budgétaire et comptable de l'opération

Le Sicoval, dès l'année suivant l'acquisition des premiers terrains, établira annuellement un bilan d'opération en même temps que le compte administratif du budget aménagement de terrains.

Le bilan d'opération rapportera l'ensemble des coûts passés et prévisionnels ainsi que l'ensemble des recettes réalisées ou attendues et établira ainsi le résultat attendu de ladite opération.

Réactualisé, le bilan d'opération sera porté à la connaissance de la commission des Finances du Sicoval et de la commune une fois par an.

Les frais financiers de portage des acquisitions y seront entièrement retranscris en dépenses.

Article 8 : Clôture d'une opération d'aménagement

Une opération d'aménagement peut être déclarée clôturée le 31 décembre de l'année retraçant les dernières opérations techniques, administratives et comptables.

La commune sera saisie pour approuver le bilan technique, administratif et comptable de l'opération. Le bilan de clôture sera approuvé par les organes délibérants du Sicoval et de la commune.

Les excédents ou déficits d'opérations après clôture des opérations seront de la seule responsabilité du Sicoval.

Si l'opération devait dégager un excédent, il serait affecté prioritairement à une opération de logement social, en premier lieu sur la même commune, en deuxième lieu sur une autre commune laissée au choix du Conseil de Communauté.

Si aucun projet n'a pu être réalisé, le Sicoval est autorisé à procéder à la cession de l'ensemble foncier :
- après une période de cinq ans pour les terrains classés en zone urbanisable (zones U, NA ou AU),
- après une période de dix ans sur des fonciers destinés à l'urbanisation future et classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme

La commune est alors prioritaire pour s'en porter acquéreur au prix établi par le dernier bilan du stockage foncier.

Pour la commune,

Le Maire

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Pour le Sicoval,

Le Président

SICOVAL - LABEGE (Hte-Garonne)

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 juillet 2019
Délibération N°**2019-5-14**

L'an deux mille dix-neuf, le mardi 2 juillet à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR (Haute-Garonne), dûment convoqué, s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Georges RAVOIRE, Maire.
Présents : Georges RAVOIRE, Laetitia LAPAIX, Laurent CABANAS, André VALETTE, Laurent CHAUVEAU, Karine SEYMOUR, Estelle FAURE, Hélène ZATKOWSKI, Simone JULIEN et Rozenn IRVOAS.
Procurations : Dany DUBOIS a donné pouvoir à Georges RAVOIRE.

Absents excusés : Florence HUC, Serge PINA, Claude BERGES et Pascal THIERRY.

Secrétaire de séance : Estelle FAURE.

VOTE : Pour : 9 Contre : 1 Abstentions : 1

OBJET DE LA DELIBERATION :
Engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide Beauvoir

Monsieur le Maire explique au conseil municipal que la modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisque intégrer les aménagements en cours de réflexion pour l'urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine.
Ce secteur AU0 couvre une surface d'environ 9400 m².

La loi ALUR impose que soit justifiée et motivée l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU est en vigueur depuis le 6 décembre 2007 et qu'il a fait l'objet de 2 modifications.
Lors des réflexions préalables à l'élaboration du PLU et celles liées à sa modification ont été menées, le secteur d'En Cabos a été identifié pour accueillir le développement du village à court terme, c'est pourquoi, il a été classé en zone à urbaniser (AU).
L'ensemble du foncier (compris la zone AU0) a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements et un équipement public pour la commune de Labastide-Beauvoir.
Une première tranche de constructions a été réalisée et une deuxième est programmée à court terme.

Dans le cadre de l'aménagement de cette tranche 2 de la zone AU, il est souhaitable, pour une cohérence d'ensemble, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 maintenue en zone fermée à l'urbanisation lors de la dernière modification.
Pour rappel, la commune avait souhaité maintenir le foncier de la zone AU0 comme réserve foncière pour y construire à long terme un équipement public communal si

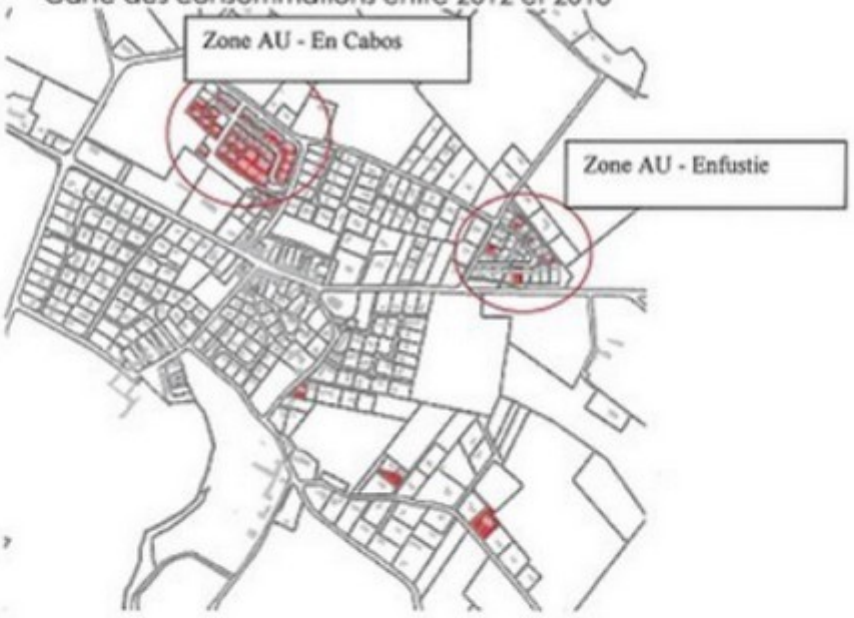
19, avenue du Lauragais - 31450 LABASTIDE BEAUVOIR - Tel : 05 61 81 83 90 - Fax : 05 61 81 97 74

les besoins devenaient nécessaires avec l'arrivée de nouveaux habitants et pouvoir ainsi acquérir ce foncier auprès de l'intercommunalité du Sicoval ultérieurement.

A ce jour, la commune ne souhaite plus acquérir ce foncier, mais souhaite l'intégrer aux réflexions menées pour l'aménagement et l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone AU puisqu'il fait partie intégrante du restant du coteau.
L'urbanisation de la zone AU agrandie du foncier de la zone AU0 est une nécessité pour le développement de Labastide-Beauvoir, qui au regard du PLU en vigueur et de son PADD, a projeté d'atteindre 2000 habitants maximum pour l'horizon 2025.
Notons qu'au 1er janvier 2019, la commune compte 1299 habitants.

Pour répondre à son projet de développement et poursuivre sa croissance, Labastide-Beauvoir doit donc produire de nouveaux logements.
Hormis la zone urbaine dont les disponibilités foncières sont rares, la commune ne peut accueillir de nouvelles constructions que sur la zone AU d'En Cabos qui permet une urbanisation immédiate. Le secteur doit pouvoir accueillir environ 65 logements.
L'analyse de la consommation foncière confirme que depuis que le PLU est en vigueur, il a été consommé 4 ha (sur la zone AU du secteur d'En Cabos) +2,81 ha (sur la zone AU d'Enfustie) sur les 10,36 ha de zone AU et que seulement 5239 m² ont été consommés depuis 2012 en zone Urbaine avec 4 maisons réalisées.

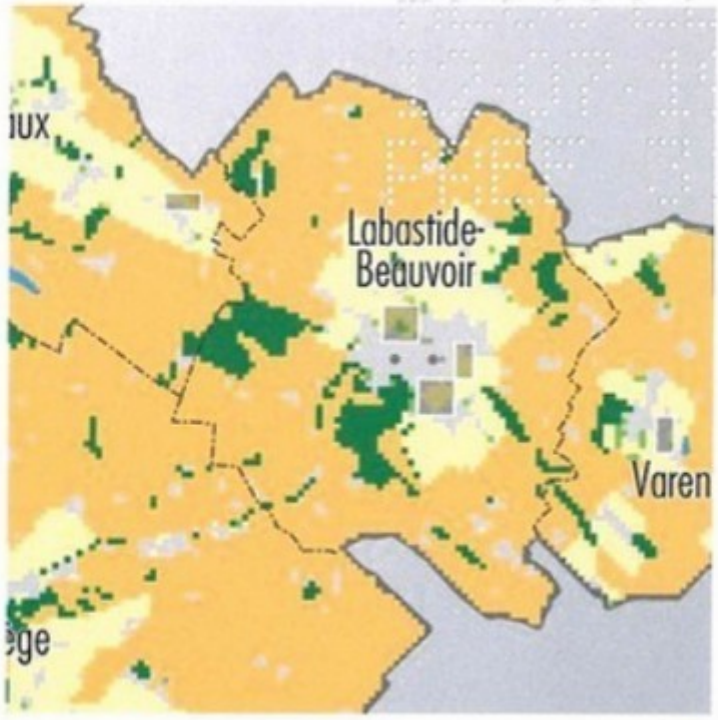
Carte des consommations entre 2012 et 2018



Considérant et constatant une forte rétention foncière dans la zone urbaine constituée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos est l'enjeu principal de la commune pour garantir un développement harmonieux du coteau et finir de façon cohérente l'urbanisation du village sur ce versant, mais aussi pour répondre aux objectifs de développement que la commune s'était fixé dans son PADD en 2007.

Au regard du SCOT-GAT :

- qui a attribué à Labastide-Beauvoir 2,5 pixels (soit 22,5 ha).



- 1 pixel sur le secteur d'En Cabos
- ½ pixel sur le secteur d'Enfustie
- 1 pixel sur le secteur de Vigne Mariou

- que la commune peut ouvrir à l'urbanisation 50% de ce potentiel pixel d'ici janvier 2020 puisqu'elle est située en secteur de développement mesurée au sens du SCOT-GAT,
- qu'elle a consommé 2,81 ha sur Enfustie et 4 ha sur En Cabos, il ne lui reste plus de 4,44 ha de potentiel pixel.

Comptant la zone AU d'En Cabos déjà ouverte à l'urbanisation qui représente 3,6 ha, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos reste compatible avec le SCOT-GAT puisque ce sont environ 4,5 ha qui s'urbaniseront dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 d'En Cabos (compris la zone AU0).

A raison de 2,6 habitants par foyer, la commune devrait accueillir près de 170 habitants supplémentaires et ainsi porter sa population à 1469 habitants.

Nota : L'ouverture à l'urbanisation de la AU0 ne modifie pas pour autant le nombre de logements envisagé sur le secteur, puisque le programme reste le même, mais elle garantit une meilleure répartition des constructions sur le coteau et une meilleure qualité d'intégration et de répartition des logements sur le coteau. La densité projetée sera de l'ordre de 14 logements/ha, ce qui reste compatible avec les recommandations du SCOT-GAT.

Par arrêté n°2019-16 du 3 juillet 2019, la maire a mis en œuvre, en l'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU de la commune de Labastide-Beauvoir.

L'objectif principal de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 d'En Cabos pour l'intégrer à la AU riveraine ;

Le projet de modification du PLU sera notifiée aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique pendant une durée d'1 mois.
A l'issu de l'enquête publique, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le CM qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du publics.
Après en avoir délibéré, le CM décide :
D'engager une procédure de modification de son PLU qui sera menée par les services du Sicoval.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- D'engager une procédure de modification de son PLU qui sera menée par les services du Sicoval.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.
Le Maire, Georges RAVOIRE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
et publication.
le 2 juillet 2019.



DECISION DU
16/09/2019

N° E19000179 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 14/09/2019, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Labastide-Beauvoir demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la 3ème modification du plan local d'urbanisme de la commune de Labastide-Beauvoir ;

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 2019 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2019 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Francis DEGUISNE est désigné 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 Labastide-Beauvoir et à Monsieur Francis DEGUISNE.

Fait à Toulouse, le 16/09/2019

Le magistrat délégué,

Florence NEGRE - LE GUILLOU

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

ARRÊTÉ 2019-21 du 30 septembre 2019 prescrivant l'enquête publique de la 3ème modification du plan local d'urbanisme de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR

Le Maire de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-10, L. 123-13, L.123-19 et R.123-24 ;

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

Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu la délibération en date du 20 janvier 2010 du conseil municipal approuvant la 1ère modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 27 juin 2012 du conseil municipal approuvant la 2ème modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 2 juillet 2019 du conseil municipal prescrivant la 3ème modification du plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces du dossier du plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des différentes personnes consultées ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, en date du 16 septembre 2019, désignant le Commissaire Enquêteur ;

ARRETE :

Article 1er :
Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de modification et arrêté de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR pour une durée de 32 jours du 18 octobre 2019 au 18 novembre 2019.

Article 2 :
Monsieur Francis DEGUISNE, ingénieur divisionnaire de l'industrie des mines en retraite, demeurant 3, chemin des Colomères, à COLOMIERS (31770), désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif assumera les fonctions de Commissaire Enquêteur.

19 avenue du Lauragais 31450 LABASTIDE-BEAUVOIR - Tél. : 05 61 81 83 90 - Fax : 05 61 81 97 74

Article 3 :
Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR du vendredi 18 octobre 2019 à 9 heures 30 minutes au lundi 18 novembre 2019 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour que chacun puisse en prendre connaissance.

Article 4 :
Les observations éventuelles pourront être consignées sur le registre d'enquête, ouvert à cet effet, ou être adressées par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR, lequel les annexera au registre d'enquête.

Article 5 :
Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra à la mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR les jours et heures suivants : vendredi 18 octobre 2019 de 9 heures 30 minutes à 11 heures 30 minutes, jeudi 24 octobre 2019 de 14 heures à 17 heures et lundi 18 novembre 2019 de 14 heures à 17 heures afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public.

Article 6 :
A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur qui transmettra l'ensemble, accompagné de ses conclusions, à Monsieur le Maire de LABASTIDE-BEAUVOIR dans les 30 jours à compter de la clôture de l'enquête. Une copie du rapport sera transmise à Monsieur le Préfet.

Article 7 :
Le rapport de Monsieur le Commissaire Enquêteur énonçant ses conclusions motivées sera tenu à la disposition du public en mairie de LABASTIDE-BEAUVOIR.

Article 8 :
Le présent arrêté sera affiché notamment à la porte de la mairie de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR.

Un avis sera en outre inséré, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Ces formalités seront effectuées au plus tard avant le 2 octobre 2019 et justifiées par un certificat du Maire et un exemplaire des journaux qui seront annexés au dossier avant l'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, l'insertion dans la presse devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus avant l'expiration d'un délai de huit jours suivant l'ouverture de l'enquête, soit entre le 18 octobre 2019 et le 26 octobre 2019.

Un exemplaire des deux journaux devra également être joint au dossier dès leur parution.

Article 9 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à LABASTIDE-BEAUVOIR, le 30 septembre 2019
Le maire, G[illegible] LACOTTE.

19 avenue du Lauragais 31450 LABASTIDE-BEAUVOIR - Tél. : 05 61 81 [illegible] - Fax : 05 61 81 97 74

COMMUNE DE LABASTIDE BEAUVOIR

AVIS D'ENQUETE

PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labastide Beauvoir

Par arrêté N° 2019-21, Monsieur le Maire de la Commune de Labastide Beauvoir a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de labastide Beauvoir.

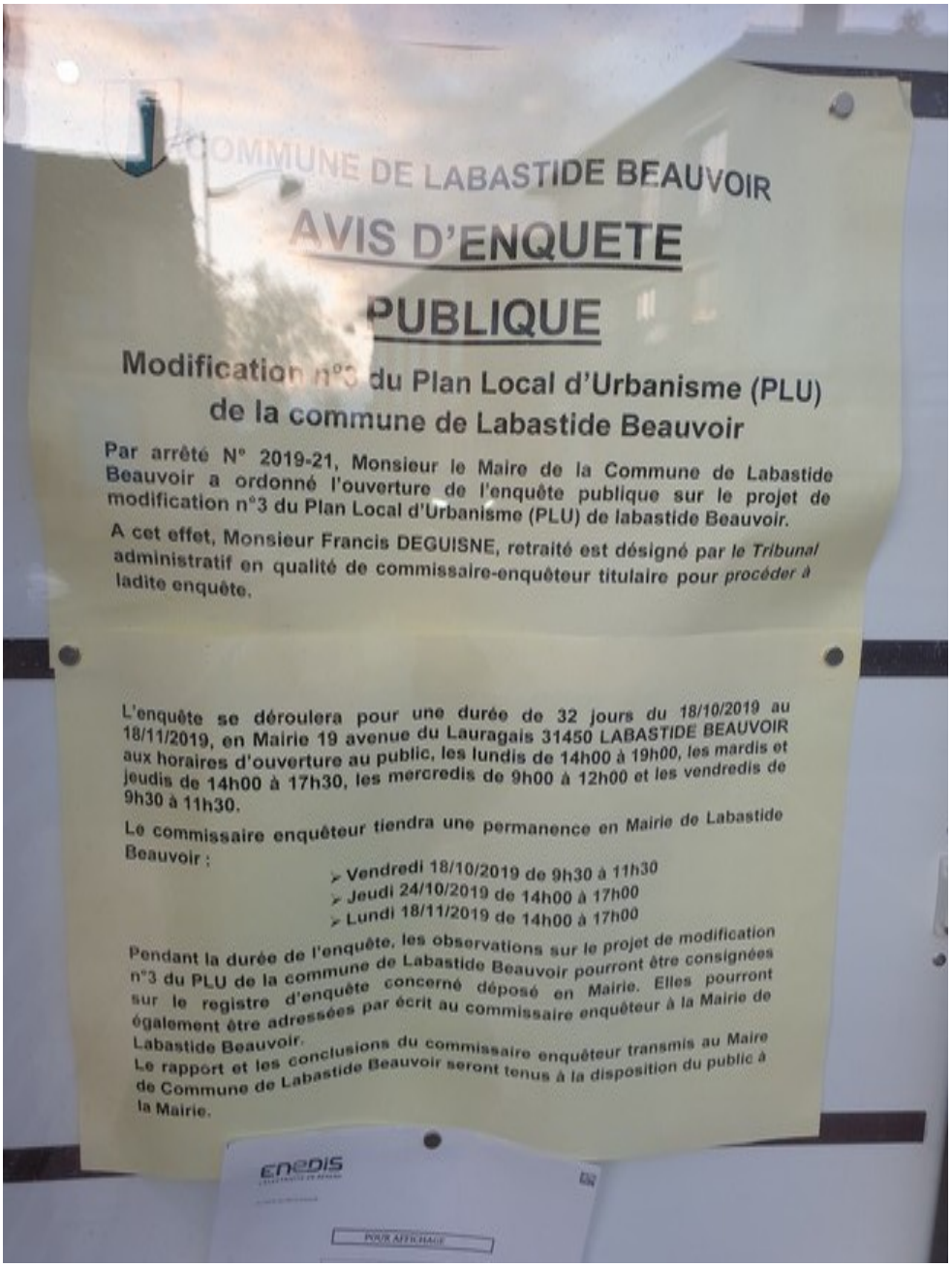
A cet effet, Monsieur Francis DEGUISNE, retraité est désigné par le Tribunal administratif en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour procéder à ladite enquête.

L'enquête se déroulera pour une durée de 32 jours du 18/10/2019 au 18/11/2019, en Mairie 19 avenue du Lauragais 31450 LABASTIDE BEAUVOIR aux horaires d'ouverture au public, les lundis de 14h00 à 19h00, les mardis et jeudis de 14h00 à 17h30, les mercredis de 9h00 à 12h00 et les vendredis de 9h30 à 11h30.

Le commissaire enquêteur tiendra une permanence en Mairie de Labastide Beauvoir :

- Vendredi 18/10/2019 de 9h30 à 11h30
- Jeudi 24/10/2019 de 14h00 à 17h00
- Lundi 18/11/2019 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Labastide Beauvoir pourront être consignées sur le registre d'enquête concerné déposé en Mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de Labastide Beauvoir.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur transmis au Maire de Commune de Labastide Beauvoir seront tenus à la disposition du public à la Mairie.



COMMUNE DE LABASTIDE BEAUVOIR

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labastide Beauvoir

Par arrêté N° 2019-21, Monsieur le Maire de la Commune de Labastide Beauvoir a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de labastide Beauvoir.

A cet effet, Monsieur Francis DEGUISNE, retraité est désigné par *le Tribunal* administratif en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour *procéder à* ladite enquête.

L'enquête se déroulera pour une durée de 32 jours du 18/10/2019 au 18/11/2019, en Mairie 19 avenue du Lauragais 31450 LABASTIDE BEAUVOIR aux horaires d'ouverture au public, les lundis de 14h00 à 19h00, les mardis et jeudis de 14h00 à 17h30, les mercredis de 9h00 à 12h00 et les vendredis de 9h30 à 11h30.

Le commissaire enquêteur tiendra une permanence en Mairie de Labastide Beauvoir :

- Vendredi 18/10/2019 de 9h30 à 11h30
- Jeudi 24/10/2019 de 14h00 à 17h00
- Lundi 18/11/2019 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Labastide Beauvoir pourront être consignées sur le registre d'enquête concerné déposé en Mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de Labastide Beauvoir.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur transmis au Maire de Commune de Labastide Beauvoir seront tenus à la disposition du public à la Mairie.

enedis

POUR AFFICHAGE

ANNEXE 2

Observations des personnes publiques associées

- Conseil Départemental
- Sicoval
- TEREGA
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne
- Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne
- TISSEO
- DREAL
- DDT
- SDIS
- Commune de Baziège

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

courrier arrivé N° 605
- 7 OCT. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Toulouse le 24 septembre 2019

Monsieur Georges RAVOIRE
Maire de LABASTIDE-BEAUVOIR
Mairie de Labastide-Beauvoir
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre mél du 25 juillet dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 3e modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle de ma part aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Emilienne POUMIROL
Conseillère Départementale du canton d'ESCALQUENS

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

Sicoval

Le Sud-Est Toulousain

Direction Aménagement - Urbanisme - Habitat
Service Politique du Logement

Tél. : 05 31 84 27 26 - Fax : 05 62 24 29 16

N/Réf : BLG/ID/19-039

Dossier suivi par **Bérengère Le Gouët**
05 31 84 27 37
berengere.le-gouet@sicoval.fr

Monsieur Le Maire
Mairie de Labastide Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE bEAUVOIR

Labège, le 11 OCT. 2019

Objet : Avis sur projet de 3ème modification PLU

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Sicoval le projet de 3ème modification du PLU prescrit par délibération du 2 juillet 2019, pour avis de l'EPCI sur la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
Après consultation des services en charge du PLH, les dispositions contenues dans le projet de modification du PLU font l'objet des observations suivantes :

- Au regard du projet d'aménagement, la zone AU0, objet de la modification, correspondra à un large espace vert paysagé support de la gestion des eaux pluviales. Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU0 rendra possible la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation habitat laquelle permettra d'atteindre l'objectif de production inscrit dans le PLH 2017-2022 ;
- L'inscription d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 20% de logements en accession à prix abordable est en adéquation avec le PLH. Parallèlement l'absence de servitude relative au logement social est justifiée par une production importante sur la 1ère tranche de cette opération et par l'atteinte d'un taux de 12% des résidences principales sur l'ensemble de la commune.

Compte tenu de ces éléments, je vous informe que l'avis du Sicoval au titre de la compatibilité avec le PLH, sur le projet de 3ème modification du PLU de la commune de Labastide Beauvoir est favorable.

Veuillez agréer Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Vice-Président du Sicoval

Christophe LUBAC

reçu le arrivé le 490
14 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Direction Opérations
Coordination de CUGNAUX
16, bis rue Alfred Sauvy
31270 CUGNAUX
Tél : +33 (0) 5 61 16 26 15
travaux-tiers.cugnaux@terega.fr

Mairie de Labastide-Beauvoir

19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

A l'attention de Monsieur le Maire

DOP/ETR/COPT/CU-T2019 / 758 - GV
Affaire suivie par : Gilles VALETTE

CUGNAUX, le 09/08/2019

V/Ref - Consultation du 23/0/2019

Objet - Plan Local d'Urbanisme
Commune de LABASTIDE-BEAUVOIR - 31

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu une demande concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons aucune canalisation dans la commune désignée.

Nous n'avons pas non plus de projet d'intérêt général dans cette localité.

Vous remerciant de nous avoir consultés,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

La Responsable Coordination
Opérationnelle Transport

Heloïse RABIER

P/O

P.J. Dossier en retour (CD)

TERÉGA S.A.
Siège social : 40, avenue de l'Europe • CS 205 22 • 64010 Pau Cedex
Tél. +33 (0)5 59 13 34 00 • Fax +33 (0)5 59 13 35 60 • **www.terega.fr**

Capital de 17 579 086 euros • RCS Pau 095 580 841

Chambre de Métiers et de l'Artisanat HAUTE-GARONNE

courrier arrivé N° 471
07 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Mairie de Labastide-Beauvoir
Monsieur le Maire
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

Direction des Affaires Economiques
et de la Formation
tél. : 05.61.10.47.15

Toulouse le 31 juillet 2019

Vos Réf. : 3ème modification du PLU/LV/GR/20190723
Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS0719 33

Objet : Projet de 3ème modification du PLU.

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de 3ème modification du PLU, décidé par délibération du Conseil municipal de votre ville, en date du 2 juillet 2019, et nous vous en remercions.

Après consultation des éléments que vous nous avez télétransmis, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

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

Le Président,

CHAMBRE DE METIERS de la Hte-Gne

V. AGUILERA

Ecole Supérieure des Métiers
Chemin de la Pyramide BP 25
31601 MURET Cedex 1
Mail : esm@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 62 11 60 60
www.esm-muret.fr

Siège Social
18 bis boulevard Lascrosses
BP 91030 - 31010 TOULOUSE Cedex 6
Mail : contact@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 61 10 47 47
www.cm-toulouse.fr
www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr

Antenne du Comminges
5 Espace Pégot
31800 SAINT-GAUDENS
Mail : stgaudens@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 61 89 17 57

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

courrier arrivé N° 570
20 SEP. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

MONSIEUR GEORGES RAVOIRE
MAIRE DE LABASTIDE-BEAUVOIR
MAIRIE
AVENUE DU LAURAGAIS
31 450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Toulouse, le 16 septembre 2019

Réf : SB.JB.SD.2019_267
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : **05 61 10 42 69**

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

1 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 : Avis sur le projet de 3ème modification du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 juillet 2019, reçu le 26 juillet 2019, vous nous avez adressé le projet 3ème modification du PLU arrêté par le conseil municipal le 02 juillet 2019.

Nous formulons un **avis défavorable** au projet de **3ème modification du PLU**

Communiqué spécial :

Le projet de loi de finances pour 2020 prévoit une réduction de 15 % de la TATFNB (Taxe Additionnelle à la Taxe sur le Foncier Non Bâti) qui représente plus de 50% du budget de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne.

Le produit de cette taxe permet notamment de financer les dépenses liées à la réalisation des missions réglementaires et de développement des territoires.

La mise en œuvre d'une telle décision remettrait en cause les missions et les emplois de la Chambre d'agriculture.

En réaction à cette annonce et afin de sensibiliser les élus des territoires, les représentants de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ont décidé de suspendre les missions qui lui sont confiées par l'article L 511-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment le suivi des documents d'urbanisme.

*Un **avis défavorable** est donc formulé sur chaque projet de PLU arrêté (élaboration, révision, modification), afin que le non traitement de ces dossiers par notre établissement ne soit pas considéré comme un avis tacite.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Comptant sur votre compréhension,

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

Serge BOUSCATEL,
Président

Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

courrier arrivé N° 518
29 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Monsieur Georges RAVOIRE
Maire de LABASTIDE-BEAUVOIR
Hôtel de Ville
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Toulouse, le 26 AOUT 2019

Nos réf : DPEM/CD/FE/2019/13839
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : Projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 30 juillet 2019, vos services ont transmis à Tisséo Collectivités le projet de modification n° 3 du PLU de votre commune.

Cette modification a pour principal objet l'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit En Cabos, secteur permettant d'accueillir le développement du village à court terme.

Cette urbanisation étant possible en application des orientations/prescriptions du SCoT de la grande agglomération toulousaine, Tisséo Collectivités ne formule pas de prescriptions particulières et souligne la proximité du réseau de transport public avec la ligne de TAD 201 et l'arrêt « Mairie ».

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

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
1er Adjoint au Maire de Toulouse

7, esplanade Compans-Caffarelli • BP 11120 • 31011 Toulouse CEDEX 6 • Tél : 05 67 77 80 80 • Fax : 05 67 77 80 01
N° SIRET : 25310098600046

DREAL

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°3 du PLU
Labastide-Beauvoir (31)

n°saisine 2019-7751
n°MRAe 2019DKO248

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016 et du 30 avril 2019 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 décembre 2017, portant nomination de Philippe Guillard comme président de la MRAe Occitanie ;

Vu la délibération du 28 mai 2019, portant délégation à Philippe Guillard, président de la MRAe, et à Christian Dubost, membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à la modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir (31) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 25 juillet 2019 ;**
- **n°2019-7751 ;**

Vu les consultations de l'agence régionale de santé et de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 26 juillet 2019 ;

Considérant que la commune de Labastide-Beauvoir (1278 habitants en 2016, +2,7 % d'augmentation de population annuelle entre 2011 et 2016, source INSEE) engage une modification de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement fermée (AU0) au PLU en vigueur de 9 400 m² ;

Considérant la localisation de la zone ouverte à l'urbanisation, sur un terrain cultivé, en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques et en continuité avec le tissu urbain existant ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit :

- la préservation des haies présentes en limites nord-ouest ;
- la création de cheminements piétons maillés avec le réseau de cheminements doux existants ;
- le traitement en espaces paysagers des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- le maintien d'un espace végétalisé le long de la RD2 ;

Considérant que le projet n'impacte pas le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de modification n°3 du PLU de Labastide Beauvoir, objet de la demande n°2019-7751, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 25 septembre 2019

Philippe Guillard
Président de la MRAe Occitanie



Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)*
Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique), soit par :

Courrier
Tribunal administratif de Montpellier
6 rue Pitot
34000 Montpellier

Télérecours accessible par le lien
http://www.telerecours.fr

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

DDT

courrier arrivé N° 617
11 OCT. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service Gestion des Territoires
Pôle Territorial Nord - UPP - GAT

Affaire suivie par : Delphine Gueunoun
Téléphone : 05 81 97 73 04
Télécopie : 05 81 97 73 09
Courriel : delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le 07 OCT. 2019

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Maire
Mairie de Labastide-Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 LABASTIDE-BEAUVOIR

Objet : Avis sur le projet de troisième modification du PLU, commune de Labastide-Beauvoir
P.J. : OAP sectorielle sur le territoire communal de Montbrun-Lauragais
Fiches thématiques de la DDT du Bas-Rhin

Vous m'avez transmis le projet relatif à la troisième modification de votre plan local d'urbanisme (PLU) qui porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO du secteur d'En Cabos pour l'intégrer au projet d'aménagement en cours sur ce secteur. Ce projet comporte 2 tranches, dont la première est d'ores et déjà réalisée.

Ce projet de modification du PLU appelle des observations dont figure ci-dessous la synthèse.

1 – Garantir la qualité urbaine du projet d'aménagement dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Pour encadrer l'urbanisation du secteur d'En Cabos situé à l'entrée ouest du territoire communal, la commune a élaboré une OAP pour ce projet d'aménagement prévu en 2 phases, dont la première phase est à ce jour construite. Au-delà du volet quantitatif, l'OAP qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité, doit également comporter un volet qualitatif spécifiant les exigences d'aménagement portées par la commune. **Dans cette perspective, la commune devra apporter des précisions au projet d'OAP, notamment sur :**

- **le programme de logements attendu** : taille des logements, part de logements locatifs, part de logements locatifs sociaux ;
- **les formes urbaines souhaitées** (mitoyenneté, logement intermédiaire, petit collectif…) ainsi que les conditions d'intégration architecturales et paysagères du bâti sur des parcelles en pente (traitement des clôtures et des espaces d'accompagnement, ambiances urbaines privilégiées, orientation et rythme des façades…) ;
- **la qualification et la caractérisation de l'espace public** dont les dimensions actuellement projetées semblent importantes : fonctions, usages, perméabilités et composition architecturale/urbaine associée ;
- **l'articulation aux espaces limitrophes urbains ou agricole**s : connexions viaires, cheminements doux, traitement des franges…
- l**a recherche de formes urbaines adaptées à une moindre consommation d'espace**, sur des parcelles en pente, et à l'émergence d'une ambiance de quartier ;

Cité administrative – 2 bd Armand Duportal - BP 70001 - 31074 Toulouse cedex 9 - Tél. : 05 81 97 71 00
http://www.haute-garonne.gouv.fr

- **la mise en œuvre de principes de gestion alternative des eaux de pluies** et encourager l'éco-aménagement des espaces publics.

Pour l'ensemble des points évoqués précédemment, l'OAP devra être complétée de photos et/ou de schémas qui permettent de préciser et visualiser les attendus de la commune pour ce projet d'aménagement qui accueillera 65 logements dans la phase 2 (voir exemples en pièces jointes). La commune pourra, par ailleurs, s'appuyer sur le document présenté par le bureau d'étude lors de la réunion du 27 juin 2019.

2 –Maintenir l'offre de logements locatifs sociaux

Le secteur d'aménagement de la phase 2 intégrant la zone AUO couvre une superficie d'environ 4,5 ha sur lesquels la commune prévoit la construction de 65 logements, en cohérence avec les densités prévues au SCOT-GAT pour les secteurs situés en développement mesuré. Si la commune prévoit 20 % de logements en accession à prix abordable dans son programme de construction, elle exclut la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). En effet, le taux de LLS atteignant un taux de 12 % elle a, à ce jour atteint les objectifs du SCOT GAT, comme ceux du PLH 2017-2022 du SICOVAL.

Néanmoins, ce pourcentage a semble-t-il été calculé avec le nombre de logements atteint en 2016, soit un total 488 de logements (source INSEE), qui ne prend pas en compte le nombre de logements qui seront réalisés dans la phase 2 du secteur d'En Cabos, ni même les éventuels logements qui seront construits en densification dans le tissu urbain constitué.

En conséquence, si la commune souhaite maintenir son pourcentage de LLS, elle devra instaurer 10 % de LLS sur toutes les opérations nouvelles qu'elle réalisera sur son territoire communal, et ainsi ne pas modifier l'article 2AU du règlement écrit du PLU.

3 – Observations complémentaires

Dans un premier temps, la notice explicative du projet de modification 3 du PLU devra être modifiée en page une et indiquer la bonne date de l'arrêté municipal qui engage cette modification du PLU, soit le 3 juillet 2019. De même, le calendrier de la procédure de modification (page 3 de la notice) devra être complété par les dates de l'arrêté et de la délibération justifiant l'ouverture de la zone AUO d'En Cabos. Dans un second temps, le schéma du projet de l'OAP devra être complété par une légende pour une meilleure lisibilité. Enfin, pour éviter tout contentieux juridique sur ce projet de modificatin du PLU, le dossier pourra comporter un document justifiant que les terrains de la zone AUO (ref : article L153-31 du code de l'urbanisme) sont la propriété du SICOVAL.

Sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations formulées ci-avant, j'émets un avis favorable au projet de modification présenté.

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

Pour le directeur départemental des territoires,
L'adjoint au chef du pôle territorial nord

Erwan QUILLIEN

SDIS

courrier arrivé N° 517
26 AOUT 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

Ramonville St Agne, le 19/08/2019

Sapeurs-pompiers
Haute-Garonne

GROUPEMENT NORD-EST
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant MAZANA PHILIPPE
☎ - : 0561149550

LABASTIDE BEAUVOIR (Mairie de)
19 AVENUE LAURAGAIS
31450 LABASTIDE BEAUVOIR

Référence : PM / D-2019-008356

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »
COMMUNE : LABASTIDE BEAUVOIR (31450)
V/Ref. : Demande n° : 2019/0723 de M. le Maire en date du 23/07/2019, relatif à la troisième modification du PLU de LABASTIDE BEAUVOIR.
Reçue le 31/07/2019
P.J. : 4 annexes.

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de troisième modification du PLU pour la Commune de LABASTIDE BEAUVOIR.

Après lecture du dossier présentant ce projet, le SDIS remarque qu'il n'existe aucun paragraphe concernant « La défense incendie », alors qu'il serait important que ce dernier soit détaillé. Le projet de révision du PLU pourrait faire apparaitre les paragraphes suivants :

1. **Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».
Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

2. **Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).
Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

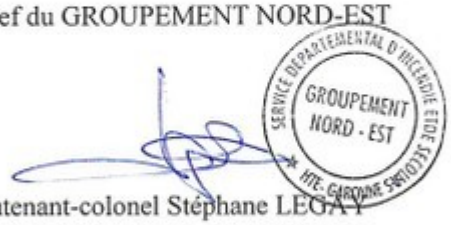
GROUPEMENT NORD-EST
Tél 0561149550 • Fax 0561149569
deci.noedest@sdis31.fr • www.sdis31.fr
PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL • 16 AVENUE DE L'EUROPE
31520 RAMONVILLE ST AGNE
Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du GROUPEMENT NORD-EST



Lieutenant-colonel Stéphane LEGAY

Copie : centre de secours de VILLEFRANCHE

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 031-213100480-20190827-M190827_D1938-DE

DELIBERATI
DU CONSEIL MUNICIPAL

courrier arrivé N°
13 SEP. 2019
LABASTIDE-BEAUVOIR

D19-38

Séance du 27/08/2019

L'an deux mil dix-neuf le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du maire, Jean ROUSSEL

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 21

Présents : 18

Absents : 1

Nombre de suffrages exprimés :
Pour : 20
Contre :
Abstentions :

Etaient présents :
M. AGAUD Gilles, Mme ARAVIT Caroline, M. BLONDEAU Bernard, Mme FONQUERGNE Yvette, M. FUMANAL Marcel, M. GABRIEL Cyril, M. GRANGET Arnaud, M. JAROSZEWSKI Eric, M. LOUIS Laurent, M. MANOU Stéphane, Mme MARTINEZ Christine, M. MIELLET Joel, M. PEYRICAL Daniel, Mme POINTEAU Edwige, Mme RIVIERE Anne-Marie, M. ROUSSEL Jean, M. RUMPALA Patrice, Mme VILELA Céline

Procuration(s) : M.INGELS Bruno donne procuration à M.FUMANAL Marcel, Mme SIRE Louise donne procuration à Mme VILELA Céline

Etai(ent) absent(s) :
Mme SOARES Albanie

Etai(ent) excusé(s) :
M. INGELS Bruno, Mme SIRE Louise

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. JAROSZEWSKI Eric

Date de convocation
21/08/2019

Date d'affichage
12/09/2019

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :
11/09/2019

et publication du :
12/09/2019

Avis sur la 3ième modification du PLU de Labastide-Beauvoir

La commune de Labastide-Beauvoir a arrêté sa troisième modification du plan local d'urbanisme le 2 juillet 2019.

En tant que commune limitrophe, la commune de Baziège est invitée à émettre un avis sur cette modification.

La commune a reçu le 30 juillet 2019 un mail contenant toutes les pièces du dossier.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur ce projet de modification du P.L.U. conformément à l'article 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Après examen du projet, en particulier les secteurs limitrophes de la commune de Baziège, le conseil municipal n'émet aucune observation sur le projet et donne donc un avis favorable à la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-Beauvoir.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à Baziège

Le Maire,

MAIRIE DE BAZIEGE 31 (Hte-Garonne)

ANNEXE 3

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Observation de Mme Valérie PASTOR
- Observation de M. Jean-Baptiste CRAMPES, Président de SEETY
- Observation de l’indivision BORDES,
- Observation de Mme Françoise BOURIQUIN

Feuillet n°1.

Mme Valérie Pastor Directrice d'agence NEXITY mandatée par l'indivision AVIGNON BONIFACI propriétaire de la parcelle 177 de la zone AUO - (Superficie 45 155 m²)

Demande à ce que la parcelle AUO 177 Secteur ZE soit intégrée à la modification afin de la rendre compatible avec un projet d'aménagement pour le compte des propriétaires en indivision
En outre, cette modification permettra la régularisation des servitudes d'accès et de réseaux jusqu'à la pompe de relevage des EU et du bassin des eaux pluviales, au profit du SICOVAL -
le Projet permettrait la construction d'environ 36 lots de 700 à 1000 m² dans le respect des règles du PLH du SICOVAL en tenant compte de la pente naturelle du terrain.

Valérie PASTOR

Le Commissaire Enquêteur

Mairie de Labastide Beauvoir
19, avenue du Lauragais
31 450 LABASTIDE BEAUVOIR

Monsieur **Francis DEGUISNE**, Commissaire Enquêteur

Lettre RAR : 2C 140 823 3224 9

Nos réf. : JB/Seety-001-11/19

Objet : Dire à l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU.

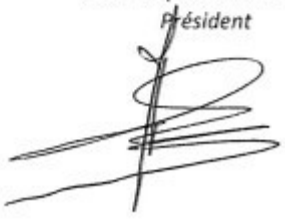
Monsieur le Commissaire,

C'est en ma qualité d'aménageur en charge de la mise en œuvre du projet En Cabos phase deux, que je me permets de vous faire part de deux remarques au sujet du règlement écrit du PLU. Nous souhaiterions que les points suivants soient modifiés :

- La suppression dans l'article AU 3 de l'imposition systématique d'une raquette de retournement. Celles-ci seront réalisées si nécessaire.
- La palette des couleurs pour les menuiseries est extrêmement contraignante. Nous souhaitons que cette dernière soit supprimée.

Espérant que vous pourrez accéder à nos attentes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Jean-Baptiste CRAMPES
Président



SEETY – SAS au capital de 10 000 € - 20, avenue de l'Europe – 31 520 RAMONVILLE SAINT AGNE
R.C.S. de Toulouse 820 962 751

Feuillet n° 2

Mesdames. BORDES Françoise et martine sollicitent au nom de l'indivision qui comprend également Janine Bordes et Jean-Paul BORDES. le reclassement en zone à Urbaniser des parcelles.

- ZK parcelle 59 surface 4,8386 ha
- ZI parcelle 55 surface 16,1079 ha
- ZI parcelle 131 surface 1,9777 ha
- ZE parcelle 44 surface 0,8 ha
- ZI parcelle 8 surface 3,0230 ha

Cette demande ne concerne que les parties en limite de chemins communaux ou vésinaux - permettant un accès de zone à urbaniser.
Ces terrains pourraient être proposés à un porteur de projet chargé de l'aménagement des constructions.
Nous sommes conscients que les terrains actuels sont classés en terrain agricole et que la modification demandée ne peut être incluse dans la présente modification du PLU.

Mesdames BORDES Françoise et Martine

Le commissaire Enquêteur

Feuillet n° 3 -

Mme BOURIQUIN Françoise née BORDES sollicite le classement en zone à urbaniser de la parcelle n° ZI 30 d'une superficie d'environ 2000 m². Cette a déjà été classée urbanisable dans un précédent document d'Urbanisme (avant 2007) et est équ des raccordements au réseau d'eau (compteur au pi et peut facilement se raccorder au réseau électr

Mme BOURIQUIN. Françoise

Le commissaire Enqu

ANNEXE 4

Procès-verbal de synthèse

Francis DEGUISNE
Commissaire Enquêteur

COMMUNE DE LABASTIDE BEAUVOIR

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 3ème MODIFICATION
DE PLAN LOCAL D'URBANISME

REALISEE
Du 18 octobre au 18 novembre 2019

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

REMIS A MONSIEUR LE MAIRE

LE 18 NOVEMBRE 2019

Ce procès-verbal de synthèse est établi conformément à l'article R123-18 du Code l'Environnement.

Le Code prévoit qu'à l'expiration du délai d'enquête et à partir de la réception du registre et des documents mis à disposition du public, le commissaire enquêteur rencontre et communique sous huit jours ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse au responsable du projet.

Celui-ci dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations écrites en retour.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 18 octobre à 9h30 au 18 novembre 2019 à 17h soit sur 32 jours consécutifs.
Une réunion de préparation a eu lieu le 18 octobre en mairie en présence de Monsieur le Maire, de Mme Laurence Vignard, DGS de la Mairie de Labastide-Beauvoir.

Le Commissaire Enquêteur tient à souligner la qualité de son accueil par le premier magistrat de la commune et l'ensemble de son personnel municipal. Le bureau de M. le Maire, a été mise à disposition pour accueillir le public désirant faire des observations dans de bonnes conditions de confort et de confidentialité.

Les annonces légales sont parues dans la Dépêche du Midi édition de la Haute-Garonne le 2 octobre 2019 puis le 21 octobre et le 3 octobre puis le 24 octobre dans la voix du midi soit dans les délais réglementaires.

Les affichages ont été réalisés conformément aux règles en vigueur, sur les panneaux de la commune :

- Rue des Ecoles,
- sortie et entrée du village sur la RD2,
- Avenue du Château.

L'information a été réalisée sur le site internet de la mairie.

Trois permanences ont été tenues à la mairie :

- Le vendredi 18 octobre 2019 de 19h 30 à 11h30 : 1 visite
- Le jeudi 24 octobre 2019 de14h à 17h : aucune visite
- Le lundi 18 novembre 2019 de 14h à 17h : 2 visites

3 visites ont donc eu lieu pendant les permanences.

Il a été enregistré 3 observations écrites sur le registre, 1 courrier en accusé de réception a été adressé en recommandé à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur en dehors des permanences.

Au total, il a donc été recensé 4 observations.

Le registre de l'enquête publique a été clôturé par le Commissaire enquêteur le 18 novembre 2019.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation de Madame Valérie PASTOR
Madame Pastor agit en tant que directrice d'agence NEXITY mandatée par l'indivision AVIGNON-BENIFACI propriétaires de la parcelle n° 177 section ZE (Superficie de 45 155 m²)

1. Demande à ce que la parcelle, propriété de ses mandants soit intégrée à la modification du PLU pour la rendre compatible avec un projet d'aménagement pour le compte des propriétaires en indivision.
2. Cette modification permettrait en outre de régulariser des servitudes d'accès à la pompe de relevage des eaux usées et à l'accès au bassin des eaux pluviales par le SICOVAL,
3. Ce projet permettrait la construction d'environ 36 lots de 700 à 1 000 m² dans le respect des règle du PLH du Sicoval.

Observation écrite de Monsieur Jean-Baptiste CRAMPES, Président de SEETY.
En sa qualité d'aménageur en charge de la mise en œuvre du projet « EN CABOS », phase 2 demande la modification de deux points du règlement écrit du PLU :

1. Suppression dans l'article AU3 de l'imposition systématique d'une raquette de retournement. Celles-ci seront réalisées si nécessaire,
2. La palette des couleurs pour les menuiseries est extrêmement contraignante. Il souhaite que cette dernière soit supprimée.

Observation de l'indivision BORDES
Mesdames Bordes Françoise et Martine ont sollicité au nom de l'indivision la modification du PLU sur un ensemble de parcelles dont elle est propriétaire :

- Parcelle ZK 59,
- Parcelle ZI 55,
- Parcelle ZI 131 ;
- Parcelle ZE 44,
- Parcelle ZI 8.

Cette demande concerne le reclassement partiel desdites parcelles en vue de permettre la construction d'habitations dans les zones mitoyennes à des voies communales.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricoles et ne font donc pas partie de la modification en cours d'instruction.

Observation de Mme BOURIQUIN Françoise agissant en son nom propre.

Madame BOURIQUIN sollicite pour sa parcelle référencée ZI 30 d'une superficie de 2200 m2 le classement en zone urbanisable au fin de construction d'habitation(s).

Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole.

Madame BOURIQUIN signale que cette parcelle était constructible avant 2007 et qu'elle est de ce fait déjà équipée d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Organisme	Envoi	Réponse	Commentaire
Conseil Départemental	Par Mail	oui	Pas d'observation
Sicoval	Par Mail	oui	Avis favorable
TEREGA	Par courrier	oui	Pas de canalisation de Gaz dans la commune
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne	Par Mail	oui	Pas d'observation
Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne	Par Mail	oui	Avis défavorable. Pour tenir compte de la réduction des TATFBNB
TISSEO	Par Mail	oui	Pas d'observation
DREAL	Par Mail	oui	Avis de la MRAE
DDT	Par Mail	oui	Formule 3 observation sur le projet modificatif du plu.
SDIS	Par Mail	oui	Remarque que la modification du PLU ne présente aucune disposition relative à la défense incendie. Formule quelques propositions sur l'accessibilité et la défense en eau.
Commune de Baziège	Par Mail	oui	Pas d'observation.

Il est à noter l'absence de réponse des PPA suivants : Conseil Régional Occitanie, SMEAT, SDEHG, ENEDIS, Réseau de transport d'électricité, CCI de Toulouse, Inspection Académie de Toulouse, Agence Régionale de la santé Midi-Pyrénées, DRJSC , SDAP, DRAC, CDPENAF, CDNPS.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A MONSIEUR LE MAIRE

1. Quelle est votre position actuelle par rapport à chacune des 4 observations exprimées par le public lors de l'enquête ?

2. Qu'en est-il du raccordement aux réseaux (électricité, évacuation des eaux, adduction d'eau potable …) du secteur, objet de l'étude.

Signature de remise du document

Le commissaire enquêteur

Le Maire

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

Page 4/4

ANNEXE 5

REPONSE DU MAIRE
AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Mairie de
LABASTIDE-BEAUVOIR
Haute-Garonne

République française

Monsieur Francis DEGUISNE
Commissaire enquêteur

Monsieur,

Vous m'avez remis le 18 novembre 2019 le procès-verbal de synthèse relatif à la troisième modification du PLU de la commune. Ce procès-verbal fait état de quatre observations portées à votre connaissance auxquelles je me propose de répondre.

Observation 1 :

Madame PASTOR, représentant l'aménageur NEXITY demande qu'on ouvre à l'urbanisme la parcelle ZE 177 (d'une superficie de 45 155 m2) sise dans le village en continuité avec un lotissement existant.
Ce terrain, actuellement classé en AU0, donc pouvant profiter d'une modification en AU fera l'objet d'une étude de révision approfondie du PLU après l'année 2020.
L'ouverture quasi -automatique des terrains urbanisables est toutefois ralentie, voire arrêtée, pour les espaces qui ne constituent pas une « dent creuse » urbaine. Cet espace pourrait constituer une artificialisation de terres agricoles et son urbanisation serait contraire aux dernières recommandations de la loi ALUR. Il s'agit donc d'attendre la révision approfondie.

Observation 2 :

L'observation de M. JB CRAMPES est différente. Comme aménageur retenu pour la future construction En Cabos 2, il sollicite des modifications du PLU relatives aux raquettes de retournement et sur les couleurs autorisées pour les menuiseries.
Si les raquettes me semblent indispensables pour éviter que la circulation des véhicules devienne vite anarchique, les couleurs des menuiseries me semblent une demande pertinente puisque la couleur la plus courante est le blanc, absente de la palette autorisée. L'harmonisation des habitations nouvelles avec celles qui existent est assez utopique au vu des menuiseries existantes.
Ces modifications seront prises en compte dans la modification approfondie programmée après 2020. On peut peut-être introduire une tolérance en attendant de statuer.

Observation 3 et 4 :

Les demandes de l'indivision BORDES et de Mme BOURIQUIN sont à rapprocher des remarques précédentes. Les parcelles de terrain dont ces dames demandent leur reclassement sont actuellement en zone purement agricole. Elles sont donc loin de faire l'objet d'un projet d'urbanisme sur la période actuelle du schéma de cohérence du territoire (SCOT).
Pour mémoire, il faut se souvenir que le SCOT actuellement en vigueur s'étend jusqu'en 2030.

Réseaux concernant la parcelle faisant l'objet de la présente enquête publique :

Les réseaux de toute la parcelle En Cabos 2 incluant le terrain modifié de AU0 en AU, ont été prévus dès l'origine avec la construction de En Cabos 1 aménagé par la société ARCADE devenue MESOLIA ensuite. Ces réseaux ont été certifiés par le SICOVAL, détenteur de la compétence assainissement et les syndicats SIEMN et SDEHG respectivement compétents pour l'eau potable et le réseau électrique.
Ces réseaux, actuellement propriété de MESOLIA, devraient être rétrocédés sous peu à la commune afin d'en disposer pour l'aménageur.

Fait à LABASTIDE BEAUVOIR
Le 20 novembre 2019

Georges RAVOIRE
Maire de LABASTIDE BEAUVOIR

