

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1^{er} avril 2025

Délibération N° 25-04-01/D10

L'an deux mil vingt-cinq le 1^{er} avril à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 24 mars s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur André GALLINARO, Maire.

Présents : Mesdames SAVY Sylvie ; TIRMAN Sophie ; JOB Michèle ; DURIN-ZAGO Céline ; NICOLA Dominique et Messieurs GALLINARO André ; OF Jacques ; DECALONNE Thomas ; HINAUX Alain ; M. STEFANO Frédéric ; FAGGION André ; M. PATTYN Thaddée ;

Pouvoirs :

M.HERAIL Nicolas a donné pouvoir à Mme TIRMAN Sophie ;

M. MOUGNIBAS Jean-Claude a donné pouvoir à M. GALLINARO André ;

M. CESCHIN Jérémie a donné pouvoir à M. OF Jacques ;

M. ROUGE-GANEFF Gimer a donné pouvoir à Mme SAVY Sylvie ;

Absents excusés : Mme BAGATELLA-BESSET Carole ; Mme GAUBIL Christine ; M. CARRASCO Jérôme

Secrétaire Mme JOB Michèle

Objet : Approbation de la modification n°2 du PLU de Villeneuve-lès-Bouloc

Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L. 153-43 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 juillet 2019, ayant approuvé la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2021, ayant approuvé la 1^{ère} modification du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2023 ayant décidé d'autoriser le Maire à procéder à la 2^e modification du PLU et ayant précisé les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 5 octobre 2023 ayant prescrit la 2^e modification du PLU ;

Vu la décision N°2024ACO92 du 4 juin 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) donnant un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification n° 2 du PLU en date du 15/05/2024 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification n°2 du PLU :

- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
 - ✓ Le Conseil régional Occitanie ;
 - ✓ La chambre de commerce et d'industrie ;
- Avis favorable sans observation ou réserve pour :
 - ✓ Le Conseil Départemental le 17 juin 2024 ;

- ✓ La chambre des métiers et de l'artisanat le 3 juin 2024 ;
- ✓ Le syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain le 29 mai 2024.
- Avis avec remarques de la communauté de communes du Frontonnais du 12 juin 2024 alertant sur l'incomplétude des règles ne permettant pas le projet de changement de destination à Sainte-Croix et demandant :
 - ✓ D'intégrer en zone N la précision apportée sur les possibilités d'extension aux habitations en zone A,
 - ✓ De reporter dans le livret des OAP l'ensemble des modifications énoncées dans la notice explicative,
 - ✓ De préciser que la correction d'erreur matérielle concerne uniquement la version numérique PDF du règlement graphique.
- Avis favorable des services de l'Etat en date du 15 juillet 2024 avec plusieurs réserves :
 - ✓ Supprimer les interdictions d'installation de panneaux solaires, au sol ou en façade, dans les zones UB, UC, AU, A et N car elles ne sont pas justifiées et peuvent s'inscrire en contradiction avec les dispositions du code de l'urbanisme,
 - ✓ Limiter les extensions des habitations à 30% dans les zones A et N,
 - ✓ Ne pas désigner le bâtiment à Sainte-Croix pour changement de destination,
 - ✓ Compléter la justification de l'extension du secteur Ub pour l'extension de la maison médicale communale,
 - ✓ Présenter et justifier l'évolution de l'OAP du secteur AUa.
- Avis défavorable de la CDPENAF lors de la commission du 10 juillet 2024 sur les extensions et annexes aux habitations en zones A et N indiquant tous les points de la note de cadrage non repris strictement dans le PLU de Villeneuve-lès-Bouloc ;
- Avis favorable de la chambre d'agriculture en date du 28 juin 2024, avec une réserve concernant la suppression de la règle interdisant les capteurs solaires au sol sur la totalité de la zone agricole, et une demande de reprise de la note de cadrage de la CDPENAF sur les extensions aux habitations en zones A et N.

Vu l'arrêté du maire N° 70/2024 en date du 5 octobre 2024 soumettant à enquête publique le projet de modification n° 2 du PLU du 26 novembre au 13 décembre 2024 ;

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 24 février 2025 donnant un avis favorable sans réserve ni recommandation sur le projet de modification n° 2 du PLU ;

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la modification n° 2 du PLU** à savoir :

- Faciliter la réalisation de projets en ajustant certains points du règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Permettre le changement de destination pour des bâtiments en zone A ;
- Permettre l'agrandissement de la maison médicale.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA et de l'avis du commissaire enquêteur entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier** :

- **Sur la notice explicative** : compléments et ajustements des justifications suite aux évolutions des pièces réglementaires et aux remarques des PPA, notamment concernant la justification du projet d'extension de la maison médicale et l'évolution de l'OAP qui en découle.
- **Sur les OAP** : Actualisation du tableau des surfaces.
- **Sur le règlement graphique** : suppression de la 3^e possibilité de changement de destination d'un bâtiment à Sainte Croix.
- **Sur le règlement écrit** :
 - ✓ Ajout aux articles A2 – secteur A et N2 –secteur N, pour préciser que l'autorisation des capteurs solaires au sol en dessous de 1.8 m et 8 m², s'applique uniquement dans les jardins d'accompagnement des habitations existantes, et pour permettre les installations agrivoltaiques ;

- ✓ Retour à la rédaction initiale du PLU avec 30% maximum d'extension en surface de plancher pour les habitations existantes en zones A et N ;

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du CU ;

LE CONSEIL

Où l'exposé et après en avoir délibéré, décide à **L'UNANIMITE (16 voix POUR)** des membres présents et représentés

- **D'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.**

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux articles L153-23 et R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

- Après sa publication, et celle du PLU, sur le portail national de l'urbanisme,
- Et sa transmission à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne.

Conformément à l'article L153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme
Le Maire,
André GALLINARO





RECUEIL
EXTRAIT

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 16 juillet 2019

Nombre de Conseillers : 13
Présents : 11
Pouvoirs : 1
Votants : 12

Délibération N° 19-07-16 /D01

L'an deux mil dix-neuf le 16 juillet à 21 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 11 juillet s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur André GALLINARO, Maire

Présents : Mmes et Mrs GALLINARO André ; OF Jacques ; TIRMAN Sophie ; SAVY Sylvie ; MALAPERT Frédéric ; MOUGNIBAS Jean-Claude ; BRUNON Jean-Marc ; STEFANO Frédéric ; CARRASCO Jérôme ; PUERTA Mélodie ; MARTY Odette ;

Pouvoirs : Mme FAUGUEROLLES Delphine a donné pouvoir à Mme TIRMAN Sophie ;

Absents : Mme GOMILA Bernadette ;

Secrétaire : Mme SAVY Sylvie.

Objet : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 2015 ayant prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu les débats en conseil municipal en date du 12 octobre 2016, 04 mai 2017 et 20 mars 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2018 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres personnes consultées (PPA - PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 23 octobre 2018 (articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme), ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
 - La Chambre de Métiers et de l'Artisanat le 2 novembre 2018 ;
 - La Chambre de commerce et d'industrie le 8 janvier 2019 ;
 - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) le 5 décembre 2018.
- Un avis favorable avec observations pour :
 - TEREKA, demandant de compléter et rectifier les servitudes ;
 - Réseau de Transport d'Electricité (RTE), le 9 novembre 2018, demandant de compléter les servitudes et supprimer un Espace Boisé Classé (EBC) linéaire de part et d'autre des lignes électriques ;
 - Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne, le 23 novembre 2018, demandant de prévoir le dimensionnement des voiries et réseaux d'eau et de compléter les annexes.

- Un avis favorable avec observations du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, en date du 9 janvier 2019, demandant de clarifier la desserte des OAP et de faire apparaître le nom des Routes Départementales sur le règlement graphique et les OAP.
 - Un avis favorable de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, en date du 9 janvier 2019, avec 4 réserves :
 - revoir et préciser le nombre de logements et les besoins fonciers nécessaires à l'accueil de 510 habitants entre 2015 et 2030 en prenant en compte les logements réalisés entre 2015 et 2017 et le potentiel et les capacités foncières en extension ; réduire les surfaces des zones d'extension AU en conséquence.
 - supprimer le secteur Aco et le remplacer par une trame matérialisant les corridors écologiques.
 - Réduire l'emprise des STECAL Nfl et Nl en les limitant aux espaces destinés à être construits.
 - Classer en zone A les espaces agricoles de part et d'autre du ruisseau de St Christal, actuellement en zone N (centre-est de la commune).
 - Un avis favorable du Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain, en date du 22 janvier 2019, avec :
 - une réserve concernant le STECAL Nfl Labourdette : réajuster les limites pour faire correspondre au besoin, ou que l'entreprise revienne au seul usage des espaces Nfl, et exposer l'absence d'incidence du projet d'extension de la société sur la gestion de l'AEP sur ce secteur,
 - une réserve concernant les Espaces naturels (EN) identifiés au SCOT : accompagner le zonage N de protection et/ou de dispositions réglementaires adaptées,
 - 2 remarques sur la possibilité d'intégrer une carte de l'ensemble des liaisons douces du territoire communal et une coupure d'un EBC pour permettre un éventuel accès agricole.
 - Un avis favorable des services de l'Etat (DDT), en date du 21 janvier 2019, avec plusieurs réserves portant sur :
 - l'augmentation de production de logements en densification, et, in fine, une diminution du nombre de logements à prévoir en extension et de la surface à ouvrir à l'urbanisation.
 - l'application de la diversification de la taille des logements par le biais réglementaire et/ou dans les OAP.
 - l'apport de précisions et la réduction du périmètre pour certains STECAL, et la suppression au règlement écrit de la zone A des possibilités de réaliser des opérations non agricoles hors STECAL.
 - la préservation de la biodiversité en protégeant au règlement graphique les stations de Serapia cordigera recensées et en élargissant certains secteurs Aco et Nco (corridors au SCOT).
 - l'ajout au règlement écrit de certaines dispositions pour les zones inondables.
- L'Etat émet également des observations portant sur :
- la prise en compte des observations de RTE et TEREKA ;
 - la mise en place d'un dispositif de suivi de remise sur le marché des logements vacants ;
 - l'établissement d'un plan des servitudes d'utilité publique ;
 - l'indication du choix des modalités d'urbanisme d'une zone AU ;
 - le prolongement des liaisons douces jusqu'à la zone d'activités « Eurocentre ».
- Trois avis favorables de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 10 janvier 2019, concernant :
 - le projet de PLU en soulignant la bonne qualité du diagnostic agricole ;
 - les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N ;
 - les STECAL : Nl Nicaise pour accueillir un complexe sportif, Nl Lartigate destiné à conforter la vocation de loisirs de la zone, Nf Labourdette pour permettre l'extension d'une activité existante.
 - Un avis favorable de la Communauté de Communes du Frontonnais, en date du 18 février 2019, hors délai, avec plusieurs recommandations et points d'attention concernant la rédaction du règlement écrit et la lisibilité du document graphique ;

- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées (Conseil Régional Occitanie, syndicat mixte d'études et de réalisation de l'URC CENTRE de marchandises Toulouse Midi-Pyrénées, Tisséo-Collectivités- SMTc de l'agglomération de Toulouse) n'ayant pas répondu à la consultation.

Vu l'arrêté du maire en date du 28 février 2019 soumettant à enquête publique du 1^{er} au 30 avril 2019 le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 23 mai 2019, complétés en date du 05 juin 2019 et du 28 juin 2019 :

- donnant un avis favorable au projet de PLU, avec une demande :
 - interdire impérativement le dépôt de matériaux illégal car « en aucun cas, l'entreprise (Gomila) ne peut se justifier d'un passe droit, de dépôt de matériaux ou de déchets, sur un territoire qualifié en zone A, dont le règlement l'interdit ».
- émettant des avis favorables à certaines observations du public :
 - demande de création d'accès direct sur la RD30, de la parcelle 649, issue d'une division foncière, en zone UC (observation N° 1).
 - demande de reclassement de la parcelle C1033 (à l'intersection de la RD45a avec la RD30) en zone UC (observation N° 2).
 - demande de rectification d'une erreur matérielle pour harmoniser à 50 m² la règle d'emprise au sol maximale des annexes à l'habitat entre les articles 2 et 4 de la zone A (observation N° 11).

Vu les observations du public :

- demande de classement de la parcelle A652 en zone UC sur laquelle un pavillon a récemment été construit (observation N° 4).
- demande du service Instructeur de la Communauté de communes du Frontonnais de revoir la délimitation entre les zones UB et AUa en concordance avec le permis de construire de la maison médicale communale en cours d'instruction (observation N° 13).
- demande pour que le corps de ferme de Villefranche puisse faire l'objet d'un changement de destination et apparaisse en tant que bâti remarquable (observation N°20)

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant la prise en compte des remarques suivantes émises par les personnes publiques associées et consultées :

- Compléments au document OAP :
 - compléments au tableau de synthèse des OAP.
 - ajout du mot « minimum » concernant le nombre de logements.
 - ajout d'une exigence d'un nombre de logements locatifs sociaux en T2 pour les logements prévus en immeuble collectif sur les 2 secteurs concernés de la zone de Pechuscla .
 - création d'une OAP thématique Liaisons douces.
 - création d'une OAP pour le secteur Nfl devenant Af (mesures d'intégration paysagère notamment).
- Transformation du secteur Nfl en secteur Af et ajustement de l'enveloppe du STECAL pour prendre en compte la partie artificialisée.
- Renforcement de la préservation des abords des ruisseaux avec un classement Nco sur l'intégralité du ruisseau de la Garenne et l'élargissement des secteurs Aco ou Nco pour une bande de 50m de largeur

répartie de part et d'autre des ruisseaux de la Canelle, d'Angages, de Saint Cristal, d'Entouch, du Girou et de la forêt de Vacquières.

- Reclassement en zone agricole Ap à forte sensibilité paysagère du vallon du ruisseau de Saint-Christal en ne retenant en zone N que la partie sud.
- Ajustement des EBC pour les supprimer le long des lignes à haute tension et au carrefour de 2 chemins pour permettre un éventuel accès agricole.
- Ajout d'un paragraphe 1.1.1.1 indiquant les limitations des antennes de téléphonie mobile dans le territoire communal dans le rapport de présentation
- Ajustements mineurs du règlement écrit :
 - A l'article 2 des zones concernées, ajout de restrictions d'implantation aux abords des cours d'eau et en zone inondable ;
 - A l'article 2 de la zone AU, précision conformément à l'article R151-20 pour mentionner que les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon les secteurs.
 - Ajout d'une dérogation à l'article 7 des dispositions générales à la demande de RTE,
 - Précision à l'article 9 des zones U et AU sur le dimensionnement de la raquette dans le cas des voies en impasse.
- Compléments au rapport de présentation concernant notamment des précisions sur le SDAGE, les réseaux d'eau, la zone d'activité, la densité de construction constatée.
- Compléments et rectification de quelques erreurs matérielles du PADD ;
- Amélioration de la clarté de la légende et des trames du règlement graphique.
- Compléments aux annexes et aux servitudes pour intégrer les remarques des gestionnaires de réseaux et des services de secours, notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel instituées par l'arrêté préfectoral N° DREAL-2019-31-167 du 7 mars 2019 (servitude I 3 – TEREGA).

Considérant les avis et conclusions du commissaire enquêteur :

- Rectification de l'article UC8 du règlement écrit qui autorise un seul accès par unité foncière en supprimant la mention « d'origine » (observation N° 1)
- Reclassement en zone UC d'une partie de la parcelle C1033, une bande de terrain le long de la RD45a pour une surface totale de 0.52Ha dont 0.22Ha en terrain constructible, afin d'y inclure les deux habitations existantes et de maintenir le hangar agricole en zone A (observation N° 2)
- Rectification d'une erreur matérielle du règlement écrit des zones A et N pour harmoniser à 50 m² la règle d'emprise au sol maximale des annexes à l'habitat entre les articles 2 et 4 (observation N° 11)

Considérant les observations du public :

- Reclassement en zone UC de la partie sud des parcelles A645 et A652, récemment bâties (observation n°4).
- Décalage de 5 m de la limite nord de la zone AUa Lartigate au profit de la zone UB et rectification de l'OAP concernée en concordance avec le projet de maison médicale communale (élargissement du secteur dédié et rectification de la légende) (observation n°13).
- Ajout d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L151-19 : corps de ferme de Villefranche (observation N°20)

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL

Où l'exposé et après en avoir délibéré, décide à L'UNANIMITÉ des membres présents et représentés

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-22, le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le PLU deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- après transmission à Monsieur le Préfet.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures

Délibération affichée le :

19/07/2019

Pour extrait conforme
Le Maire,
André GALLINARO





EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 Septembre 2021

Délibération N° 21-09-07 /D10

Nombre de Conseillers : 19

Présents : 14

Pouvoirs : 4

Votants : 18

L'an deux mil vingt et un le 7 septembre à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 31 août 2021 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune, sous la présidence de Monsieur André GALLINARO, Maire

Présents : Mesdames TIRMAN Sophie, SAVY Sylvie, JOB Michèle, NICOLA Dominique, BAGATELLA-BESSET Carole et Messieurs GALLINARO André, OF Jacques, HINAUX Alain, ROUGE-GANEFF Gimer, STEFANO Frédéric, HERAIL Nicolas, MOUGNIBAS Jean-Claude, DECALONNE Thomas, PATTYN Thaddée ;

Absent excusé : Monsieur FAGGION André ;

Pouvoirs : Madame DURIN ZAGO a donné pouvoir à GALLINARO André,
Monsieur CARRASCO Jérôme a donné pouvoir à JOB Michèle,
Madame GAUBIL Christine a donné pouvoir GALLINARO André,
Monsieur CESHIN Jérémie a donné pouvoir à OF Jacques ;

Secrétaire : Monsieur HERAIL Nicolas

Objet : Approbation de la première modification du PLU

Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L153-43 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 juillet 2019 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du maire en date du 10 septembre 2020 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 4 février 2021 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification du PLU :

- Avis favorable sans observation pour :
 - Le Conseil Départemental en date du 22 février reçu le 12 mars 2021 ;
 - Les services de l'Etat en date du 6 mai 2021 ;
- Avis favorable de la chambre d'agriculture en date du 18 février 2021 avec 2 réserves : demande d'inscription d'une zone de non aedificandi lorsque les parcelles concernées sont en contact avec des espaces cultivés et l'application de la règle limitant le volume de terre des exhaussements ;
- Avis favorable du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain en date du 26 mars 2021 avec 3 demandes : limiter l'implantation des annexes en fond de parcelle en zone UC, et améliorer le projet concernant le STECAL Af et le Bois des Pindouls (demandes qui ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU) ;
- Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat en date du 23 mars 2021 demandant à ce que la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » soit autorisée en zone UF.
- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
 - Le Conseil régional Occitanie ;
 - La chambre de commerce et d'industrie ;
 - La Communauté de communes du Frontonnais.
 -

Vu la décision n° 2021-9158 du 29 mars 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ne soumettant pas la modification du PLU à évaluation environnementale ;

Envoyé en préfecture le 10/09/2021

Reçu en préfecture le 10/09/2021

Affiché le 10 SEP. 2021

ID : 031-213105877-20210907-210907D10-DE

Vu l'arrêté du maire en date du 15 avril 2021 soumettant à enquête publique le projet de n°
au 31 mai 2021 à 18h ;

Vu les **observations du public** concernant la modification du PLU émises pendant l'enquête, portant principalement sur des points ne pouvant être intégrés à la présente procédure ;

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 28 juin 2021 donnant un avis favorable sur le projet de modification du PLU, assorti d'une recommandation : examiner les demandes formulées et non satisfaites dans le cadre de cette première modification lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU** à savoir :

- Rectifications d'erreurs matérielles sur le règlement écrit et concernant des mentions et aplats oubliés sur le règlement graphique ;
- Evolutions mineures du règlement écrit, notamment en réponse à la demande du contrôle de légalité ;
- Suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40 m des limites d'emprise des voies publiques pour les constructions principales en zone UC ;
- Suppression de l'interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitation sur les secteurs UCb et UCab (Saint Pierre), renommés UC et UCa ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur raccordé à l'assainissement collectif.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération :

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA et des observations du commissaire enquêteur entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier** :

- Sur la notice explicative, suite aux questions du commissaire enquêteur, compléments sur les densités prévisionnelles en zone UC et rectification du numéro de l'article du code de l'urbanisme (R421-23) précisant les affouillements et exhaussements soumis à déclaration préalable du code de l'urbanisme.

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du CU ;

LE CONSEIL

Où l'exposé et après en avoir délibéré, décide à la **MAJORITE (1 abstention-M. PATTYN)** des membres présents et représentés :

- **D'approuver la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.**

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- Et sa transmission à Monsieur le Préfet.

Conformément à l'article L153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Conformément à l'article R153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures

Délibération affichée le :

Pour extrait conforme
Le Maire,
André GALLINARO



PREMIERE MODIFICATION DU PLU DE VILLENEUVE-LES-BOULOC : NOTE DE SYNTHÈSE – PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 18/02/2021)

Observation concernant la suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40 m des limites d'emprise des voies publiques en zone UC. Cette évolution a pour effet d'accroître la densité dans les secteurs où elle n'était pas souhaitée : secteur les plus éloignés du centre bourg et secteurs de hameaux. Nous sommes favorables à la densification des secteurs déjà urbanisés mais demandons que la modification intègre une disposition prévoyant une zone de non aedificandi lorsque les parcelles concernées sont en contact avec des espaces cultivés. Il s'agit d'anticiper des conflits de voisinage avec les espaces cultivés (qu'ils soient classés en zone A ou N) et d'intégrer les dispositions de la charte d'engagement des utilisateurs des produits.

- **Réponse de la Commune:** La demande de la Chambre d'Agriculture n'est pas recevable ; en effet, elle revient à réintroduire une bande non aedificandi.

Observation concernant les évolutions mineures du règlement écrit. La modification de l'article A2 prévoit d'autoriser en zone agricole les affouillements et exhaussements, qui étaient complètement interdits, en limitant les exhaussements à 0.50 m et 100 m³ maximum. Nous comprenons la limitation des exhaussements à 0.50 m de hauteur mais nous nous interrogeons sur l'application de cette règle basée sur un cubage de 100 m³ maximum de terre ? Nous sommes informés des problèmes d'apports de terres et matériaux de chantiers issus de l'agglomération toulousaine sur les terres agricoles et avons été sollicités par plusieurs communes sur cette question. Nous encourageons les communes à vérifier les infractions au code de l'urbanisme et au code de l'environnement afin d'éviter qu'il y ait des apports de déchets sur les terres agricoles

- **Réponse de la Commune:** Comme indiqué dans la notice explicative, la modification du PLU vise à autoriser des mouvements de terre limités (hauteur de 0.50m maxi ; volume de 100m³ maxi, soit l'équivalent de l'apport de terre de 6 semi-remorques), uniquement dans

un contexte d'activité agricole, en maintenant l'esprit du PLU initial, qui visait à interdire la mise en œuvre de vastes tas de terre s'apparentant plus ou moins à des décharges

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier du 22/02/2021)

Le dossier de modification n'appelle aucune observation

AVIS DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN (courrier du 26/03/2021)

Lors de la révision du PLU, la commune a créé un STECAL correspondant à une activité existante par le biais d'un zonage Af. L'objet de cette création était de permettre à l'entreprise de transports routiers et travaux publics présente à cet endroit de répondre à ses besoins notamment pour construire un bâtiment afin de mettre aux normes ses locaux (vestiaires, sanitaires) et d'entretenir ses véhicules. Le syndicat avait émis une réserve (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019, réserve 1.1) : « l'emprise existante de l'entreprise, la justification de la forme et la superficie totale de la zone Af l'implantation future du projet sur ces espaces, justifiant le STECAL ne sont pas clairement explicitées ». Ainsi, la réserve stipulait : « La commune devra donc veiller, soit à faire correspondre l'étendue du STECAL avec le besoin réel de l'entreprise, soit à ce que l'entreprise revienne au seul usage des espaces couverts par le STECAL. »

Remarque forte 1.1 : Selon la BD ortho de 2019, l'activité s'est étendue sur les terres agricoles au-delà du STECAL d'environ 2ha. L'ensemble des travaux qui étaient en cours lors de la révision du PLU n'ont pas été pris en compte lors de l'approbation du PLU suite à l'avis du syndicat. Le périmètre de la zone Af au règlement graphique du PLU en vigueur ne correspond pas à l'artificialisation du sol engendré par le STECAL.

La P18 du DOO relative aux terres agricoles mentionne que « la vocation agricole de ces espaces doit être préservée et l'urbanisation diffuse limitée le plus possible. (...) Pourront être exceptionnellement admis des constructions et projets ponctuels délimités et circonscrits spatialement au strict nécessaire, si la localisation se justifie et s'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de ces zones ». Il peut s'agir (...) d'extension et développement d'activités économiques existantes ».

Afin que ce type de discordance entre la règle et l'usage des sols ne soit pas une invitation à une généralisation des dérives, le syndicat invite la commune à répondre à la réserve émise lors du projet arrêté de la révision du PLU et à engager une procédure de révision allégée du PLU pour prendre en compte la réalité de la situation d'autant que ce secteur est désormais correctement desservi en eau potable.

- **Réponse de la Commune:** La commune de Villeneuve-les-Bouloc avait bien pris en compte la demande du SCOT de 2019 concernant la révision du PLU en modifiant l'enveloppe de ce secteur (classé Nf1 à l'arrêt du PLU, et reclassé en Af suite à la demande de la DDT). Ainsi, l'enveloppe du secteur Af a été modifiée (trait bleu, alors que dans le PLU arrêté, l'enveloppe était marquée par des pointillés noirs).

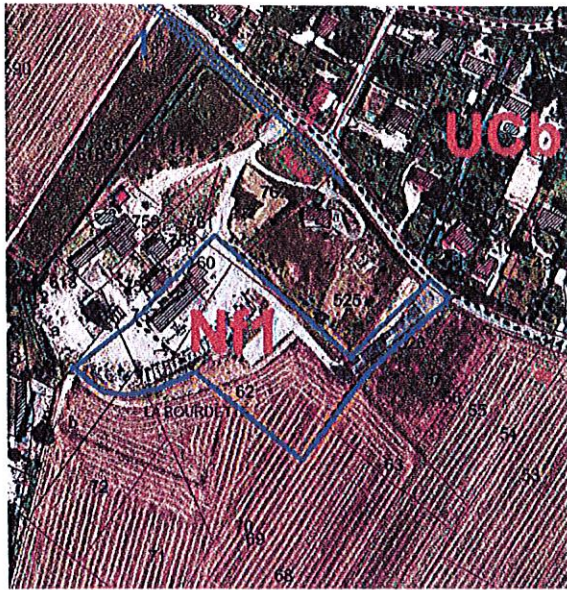
Envoyé en préfecture le 10/09/2021

Reçu en préfecture le 10/09/2021

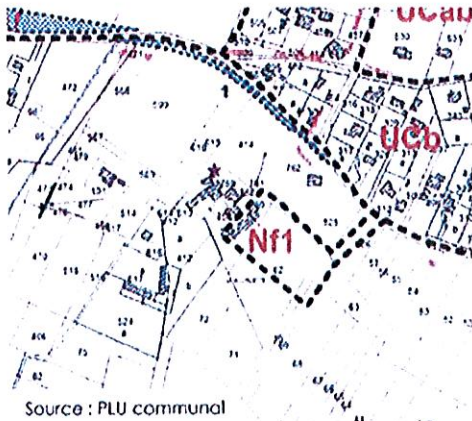
Affiché le 10 SEP. 2021

ID : 031-213105877-20210907-210907D10-DE

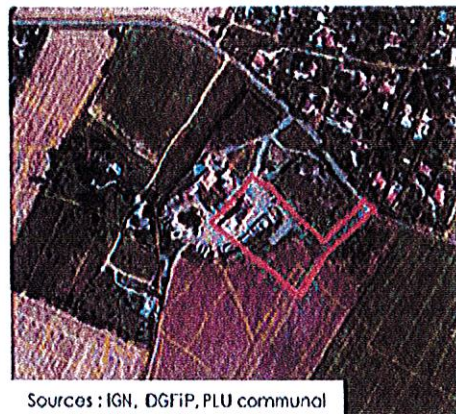
Bureau d'études d'aménagement ADRET Environnement - 26 rue de
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr Site web : www.adret.org



Cette enveloppe est conforme à l'extrait de l'avis du SCOT NT :



Source : PLU communal



Sources : IGN, DGFiP, PLU communal

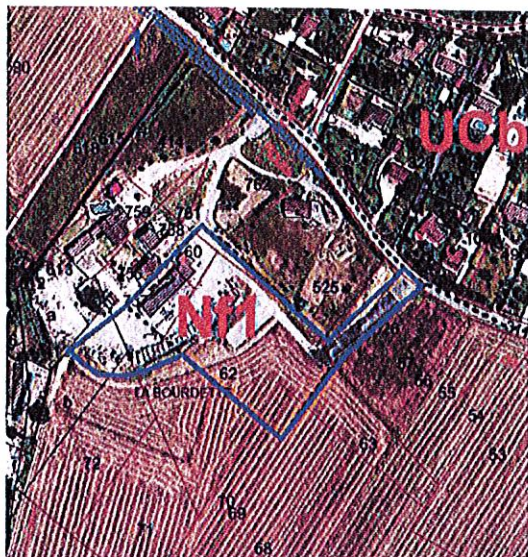


Source : Google



Source : Google, avril 2018

C'est suite à l'approbation du PLU que l'entreprise a élargi illégalement l'enveloppe accordée dans le cadre du STECAL :



STECAL Af au PLU approuvé



Alre de stationnement réalisée après approbation du PLU, en dehors du STECAL (photo aérienne Google earth)

La commune ajoute que la demande du SCOT ne peut pas s'inscrire dans la présente procédure de modification.

L'un des objets de cette modification n°1 de PLU est de supprimer la bande aedificandi du règlement écrit des zones UC permettant de les densifier. La définition de la bande aedificandi supprimée est la suivante: « Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande aedificandi qui ne peut être supérieure à 40 m des limites d'emprise des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales existantes, qui pourront être édifiées au-delà de la bande des 40 m sous réserve d'être implantées à moins de 15m du bâti principal ».

Remarque 1.2 : En supprimant cette bande aedificandi, la règle concernant l'implantation des annexes par rapport au bâti principal est également supprimée. Cela rend possible la réalisation d'annexe en fond de parcelle générateur d'artificialisation qui ne profiterait pas à une densification de la zone UC.

- **Réponse de la Commune:** La commune maintient la rédaction du règlement au motif que la création d'une annexe ne saurait remettre en cause la possibilité d'une division parcellaire ultérieure.

Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Villeneuve-lès-Bouloc, « des espaces naturels de qualité notable » et « des espaces naturels remarquables ». Ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation sauf cas exceptionnels. P22 à P27. Le bois des Pindouls, situé à l'extrême nord de la commune, est un « espace naturel remarquable » du DOO du SCoT et est classé au PLU en vigueur en zone naturelle (N) simple et en partie en EBC.

Remarque 1.3: Il conviendrait à l'occasion de cette présente procédure de modification n°1 du PLU de répondre à la réserve émise lors de l'arrêt du projet de révision du PLU (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019, réserve 1.2) demandant de mettre sur le zonage N sans EBC une protection tel que l'outil «

élément de paysage à protéger» au titre du L 151-23 CU avec des mesures spécifiques adaptées pour préserver la vocation boisée et l'intérêt écologique du secteur.

Extrait de la réserve 2.1 (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019) :

« Le Syndicat rappelle à la commune que ces espaces identifiés au SCoT doivent être protégés dans le but de préserver, voire d'accroître leur richesse naturelle, de développer la biodiversité et de construire un maillage écologique

- Les espaces naturels remarquables ont été constitués des territoires naturels les plus notables, du fait de leur taille et/ou de leur richesse écologique, souvent, mais non nécessairement repérés à travers des dispositifs de protection ou de recensements préexistants.

- Les espaces naturels de qualité notables viennent en complément et participent aux qualités et aux richesses écologiques.

Les boisements que vous avez souhaité classer en zone N sans EBC; constituent des réservoirs de biodiversité et n'ont, du point de vue du SCoT, pas vocation à faire l'objet d'un défrichement définitif. Maintenir la destination de ces espaces par des mesures adaptées n'est incompatible ni avec leur exploitation, ni avec leur mise en valeur. Des coupes peuvent y être réalisées, des aménagements envisagés, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'équilibre écologique du secteur et avec les enjeux de biodiversité.

Ainsi le Syndicat souhaiterait la mise en place d'un zonage N, accompagné de protections et/ou de dispositions réglementaires adaptées, permettant d'imposer la volonté de la commune de préserver la vocation de réservoirs écologiques de ces espaces, voire de les mettre en valeur (cf Prescription 23 du SCoT). »

- **Réponse de la Commune:** La commune renvoie à sa réponse à l'avis du SCOT NT lors de la révision du PLU émis en 2019 : « la commune précise que les bois concernés sont des plantations de résineux d'un intérêt environnemental limité ; il n'y a pas lieu selon elle de les classer en EBC (espaces boisés classés) au motif qu'ils ne peuvent pas constituer des espaces naturels remarquables par leur richesse écologique, notamment parce qu'il s'agit d'espèces arborées exogènes ; de plus cette plantation de résineux est jeune (une vingtaine d'années), et très dense (absence de lumière et donc pas de sous-bois) ; ainsi l'intérêt biologique est-il également très réduit en terme d'habitat d'espèce. En conclusion, ces plantations de résineux ne constituent pas de réservoir de biodiversité. Par ailleurs, cette plantation a été classée en zone naturelle N, ce qui paraît une mesure plus adaptée à l'enjeu environnemental ».

La demande du SCOT n'entre pas dans le cadre de la présente modification. La commune engagera une réflexion sur ce sujet lors de l'évolution de son document d'urbanisme.

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (courrier du 23/03/2021)

Bien que décrite en fin de document, la définition des activités autorisées dans la zone UF, nous interroge. Plus précisément en ce qui concerne la partie stipulant que : « l'Artisanat et le commerce de détail » y sont interdits.

Des entreprises artisanales sont implantées sur Eurocentre (la Maison Garcia par exemple). Est-ce, ce type d'activité que Villeneuve-lès-Bouloc souhaite interdire? Il y a également dans l'artisanat des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », activités qui elles, sont autorisées.

La Chambre de Métiers souhaiterait simplement que dans le zonage UF les activités «Artisanat et commerce de détail» soient autorisées afin d'éviter toute interprétation restrictive du terme « Artisanat ».

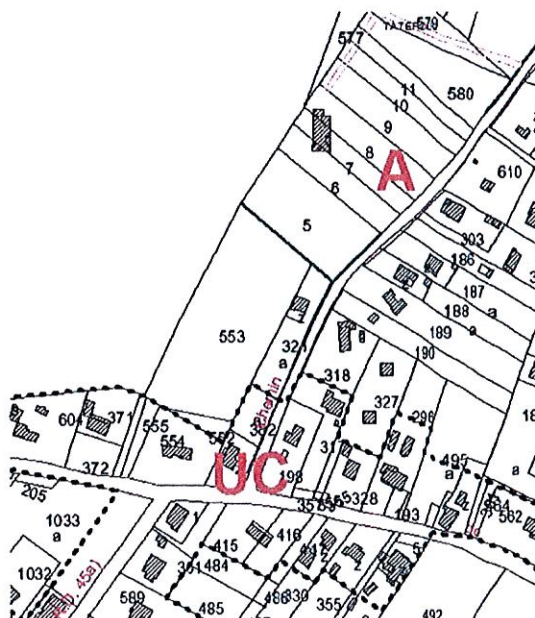
- **Réponse de la Commune:** La mesure prise dans le règlement par la commune vise à inciter l'implantation d'activités de commerces de proximité dans le centre du village.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (courrier du 06/05/2021)

La DDT donne un avis favorable

OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

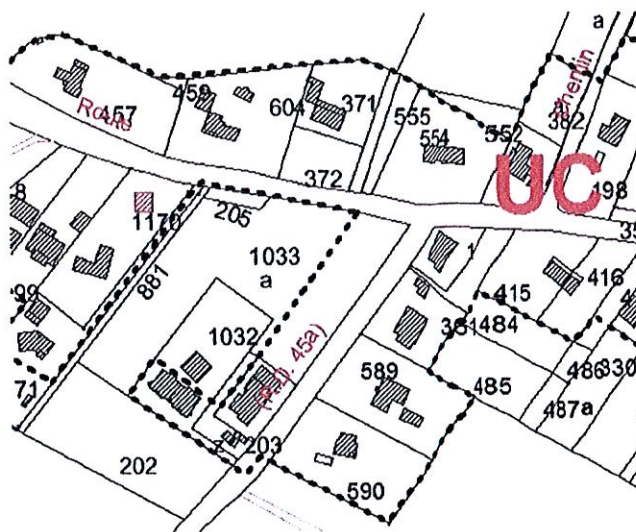
OBSERVATION N°1: Madame et Monsieur BELIERES François, propriétaires des parcelles A553 et 555, demandent leur classement en zone constructible.



Réponse de la commune : La commune indique qu'un changement de classement d'une parcelle de la zone A à la zone U nécessite une révision du PLU. La demande n'est donc pas recevable. Pour rappel, la commune précise qu'un sursis à statuer suspend une décision concernant une autorisation d'urbanisme (PA, PC, DP, PD) ; sur un certificat d'urbanisme, il peut seulement y avoir l'information que la demande d'autorisation à venir pourrait faire l'objet d'un sursis.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune conformes au PLU.

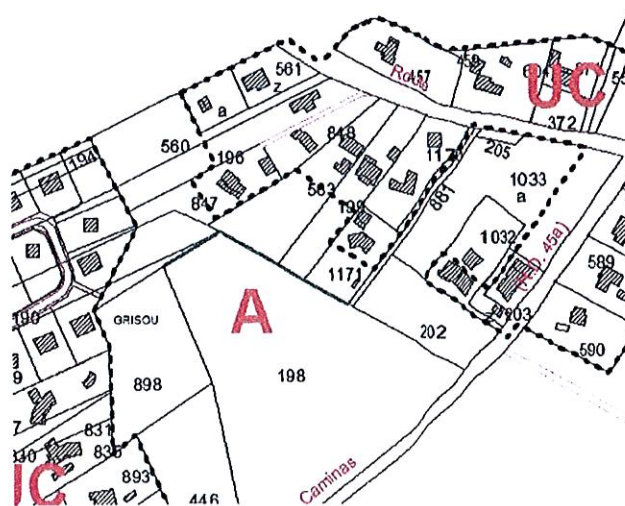
OBSERVATION N°2 : Monsieur ARAUJO José, demande le classement de la parcelle C1033, en zone constructible.



Réponse de la commune : La commune indique qu'un changement de classement d'une parcelle de la zone A à la zone U nécessite une révision du PLU. La demande n'est donc pas recevable.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune conformes au PLU.

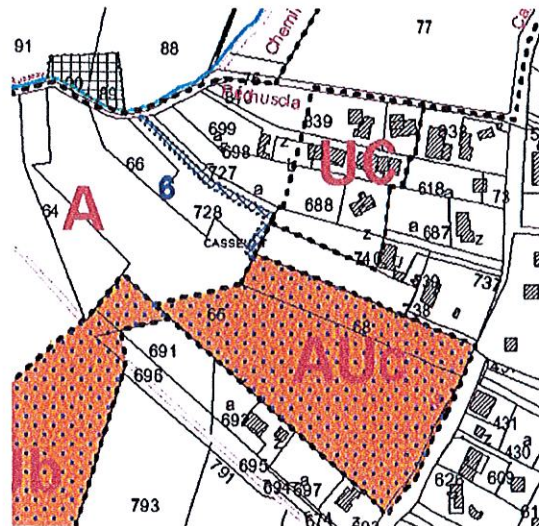
OBSERVATION N°3 : Monsieur REGANY demande le classement de la totalité de la parcelle C560.



Réponse de la commune : La commune indique qu'un changement de classement d'une parcelle de la zone A à la zone U nécessite une révision du PLU. La demande n'est donc pas recevable.

Avis du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur a confirmé que cette demande n'entrait pas dans le champ de la présente modification*

OBSERVATION N°4 : Mme Isabelle MASSOL demande le classement de la totalité de la parcelle 839 en zone UC



Réponse de la commune : La commune indique qu'un changement de classement d'une parcelle de la zone A à la zone U nécessite une révision du PLU. La demande n'est donc pas recevable.

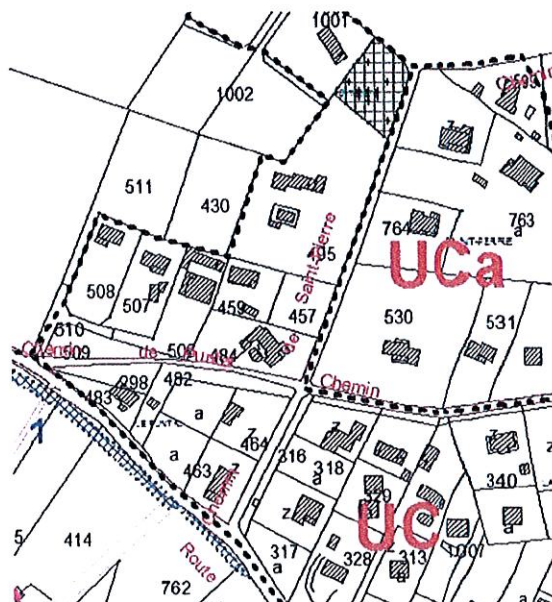
Avis du commissaire enquêteur : *cette demande ne peut être prise en compte dans la présente enquête publique.*

OBSERVATION N°5 : Monsieur FAGGION ne comprend pas pourquoi les exhaussements sont limités à 100 m³ sans référence à la surface de ces exhaussements alors que les travaux réalisés dans des lotissements et l'épandage des agricoles comme c'est le cas sur la commune de Bouloc, sans limitation. Il précise que sa fille est propriétaire d'une parcelle agricole à cheval sur les communes de Bouloc et de Villeneuve Lès Bouloc et s'étonne de la différence des règles applicables relatives aux apports de terre entre les deux communes, notamment pour enrichir les sols de la zone des coteaux. En effet, la commune de Bouloc admet des apports de terre tandis que la modification du PLU de la commune de Villeneuve Lès Bouloc limite les apports de terre sur 50 cm et 100 m³. Il souhaite avoir des précisions sur ces 100 m³ soit sur la surface concernée soit sur la périodicité de ces apports. Il considère que la réponse faite par la commune aux remarques faites par la Chambre d'Agriculture ne répond pas à la problématique des dépôts de gravats qui peuvent être sanctionnés par d'autres réglementations. Enfin, il souhaite que les mouvements de terre liés à la construction de lotissements puissent profiter aux agriculteurs plutôt que de mettre ces terres en décharge.

Réponse de la commune : La commune confirme que l'objectif de la modification du PLU consiste à éviter le remblai à grande échelle de morts terrains issus des grands travaux de l'agglomération toulousaine (excavations pour les fondations d'immeubles, réalisation de tunnels pour le métro...). Ces morts terrains ne constituent pas des sols, mais sont par définition des roches mère soit molassiques (argiles plus ou moins sableuses très compactes), soit alluviales (granulats le plus souvent enrobés dans une gangue argileuse). Elle rappelle qu'en aucun cas, ces formations ne peuvent être considérées comme des sols aptes à la culture. Ainsi, supposer que l'apport de ces matériaux pourrait améliorer la qualité agronomique des sols en place est inexact : les carriers le savent bien, qui décapent les 50 premiers centimètres de sol pour ensuite les étaler après l'extraction des granulats pour reconstituer un sol. La commune précise qu'elle est confrontée à cette problématique et que la modification du PLU constitue une réponse circonstanciée. La commune s'appuie en cela sur le code de l'urbanisme pour encadrer les exhaussements (article R421-23).

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune et des objectifs poursuivis, même s'il s'agit d'un rappel à l'application du code de l'urbanisme. En l'occurrence, les deux articles R421-19 et R421-23 sont bien applicables.

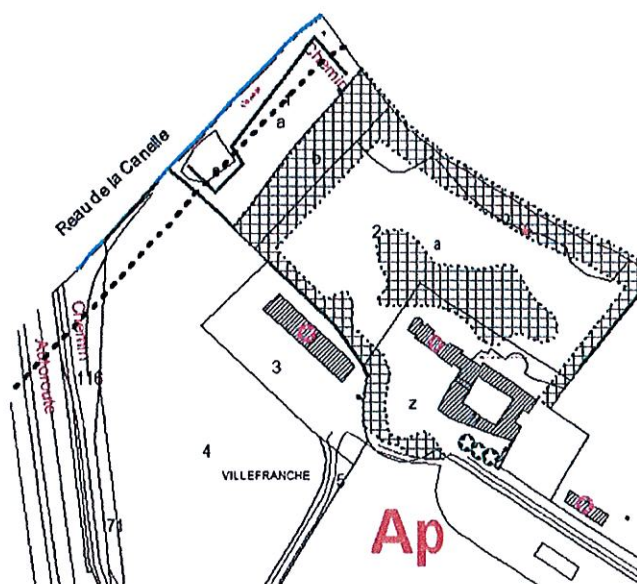
OBSERVATION N°6 : Madame et Monsieur AUMOINE, propriétaires de la parcelle 484 dans le quartier Saint Pierre ont indiqué que, suite au déplacement en partie sur leur terrain, d'un transformateur qui autrefois bouchait le chemin de Puntal, ils souhaitent procéder à une division parcellaire pour vendre une partie de leur terrain situé derrière leur maison et qui serait accessible par le chemin de Puntal. Il s'agit d'un terrain de 1000 m² qui nécessite beaucoup d'entretien et qui ne leur sert plus. Ils ont constaté que la modification du PLU, suite au renforcement du réseau AEP, pourrait leur permettre de vendre cette partie de leur propriété en tant que parcelle constructible. Se posera alors la question de la viabilisation du chemin, actuellement enherbé, et qui nécessitera un revêtement et la gestion des abords (problème de fossé et de talus).



Réponse de la commune : La commune indique que rien ne s'oppose à la division parcellaire de ce terrain ; la viabilisation du terrain sera à la charge du pétitionnaire d'un futur permis de construire.

Avis du commissaire enquêteur : L'accès à la parcelle étant un chemin communal, il s'agira sans doute de trouver un arrangement entre les parties.

OBSERVATION N°7 : Mesdames AGOSTI Murielle et Michelle sont venues pour demander si la modification du PLU, objet de la présente enquête publique, leur permettrait de réaliser leur projet de réhabilitation du corps de ferme de Villefranche situé sur les parcelles AA3 et AA5 en vue d'y créer un équipement culturel et tertiaire.



Réponse de la commune : La commune indique que la demande n'est pas recevable car elle ne correspond pas aux objets de la modification du PLU. Elle ajoute que Mme AGOSTI avait formulé la même demande en 2019, et que la commune avait ainsi répondu : « Le projet consisterait à permettre une activité culturelle et tertiaire d'organisation d'événements professionnels ou familiaux avec spectacle. Le projet de Mme AGOSTI n'est pas suffisamment abouti en l'état pour que le PLU puisse l'intégrer d'autant que la création d'un STECAL oblige de repasser en CDPENAF, ce qui retarderait d'autant sa finalisation. Cette demande pourrait être étudiée lors d'une prochaine modification du document d'urbanisme ». La commune réitère sa demande d'information à Mme AGOSTI qui permettra le cas échéant de défendre son projet auprès de la CDPENAF dans une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui avait bien pris en compte, lors de la séance du conseil municipal du 16 juillet 2019 le fait que ces bâtiments devaient être cartographiés comme patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L1 51-19.

OBSERVATION N°8 (n'a pas fait l'objet d'une observation écrite) : Monsieur BLADANET Jean, propriétaire de la parcelle 530, quartier Saint Pierre avait déposé un certificat

d'urbanisme en mai 2019 afin de lui permettre de réaliser une division parcellaire et qui avait fait l'objet d'un sursis à statuer dans le cadre de la révision du PLU et en attente du renforcement du réseau AEP.

Réponse de la commune : La demande de division parcellaire qui avait fait l'objet d'un sursis à statuer sera possible suite aux travaux de renforcement du réseau d'eau potable qui ont été réalisés et à la présente modification du PLU

Avis du commissaire enquêteur : La réponse de la commune est conforme aux indications que le commissaire enquêteur avait émises lors de la visite des demandeurs.

OBSERVATION N°9 (n'a pas fait l'objet d'une observation écrite) : Madame et Monsieur SANDRO Daniel, propriétaires de la parcelle 764, quartier Le Communal, classée en Zone UC souhaitent construire un abri de jardin de moins de 20 m² en limite séparative. Le PLU en vigueur n'autorise pas cette construction.

Réponse de la commune : La construction d'un abri de jardin en limites séparatives en zone UC est rendue possible par cette modification, sous conditions

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a indiqué que la modification du règlement écrit et notamment de l'article UC4 dans le cadre de la modification, objet de la présente enquête publique, devrait leur permettre de réaliser leur projet.

REPONSES DE LA COMMUNE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Densification des secteurs UC

Les modifications induites par la constructibilité des zones UC en raison du renforcement du réseau AEP et la suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40 m en zone UC vont conduire à une densification de ces secteurs. Il s'agit donc d'une évolution par rapport au PLU de 2019 qui considérait que ces zones UC n'avaient pas vocation à recevoir une densité élevée.

Questions du commissaire enquêteur

La justification détaillée page 12 de la notice explicative comporte une contradiction entre la volonté actuelle de permettre la constructibilité de ces secteurs et l'objectif affiché dans le PLU de ne pas favoriser la densification de la zone UC. Je souhaite que l'argumentaire soit plus détaillé et explique ce changement de politique. Pour chacun des deux secteurs les plus impactés par ces modifications, à savoir le quartier Saint Pierre et la zone du Communal, je souhaiterais avoir le nombre de logements envisagé et la densité induite (y compris les projets déjà connus sans lien avec ces modifications) suite au renforcement du réseau AEP et à la suppression de zone aedificandi.

Réponse de la commune : La commune indique que :

- × en ce qui concerne la conséquence du renforcement du réseau AEP dans le quartier Saint-Pierre en terme de densification, la notice explicative précise page 9 qu'elle est

de +8 logements. En terme de densité, elle passera de 3.5L/Ha¹ (situation actuelle) à 4.1L/Ha (voire à 4.6L/Ha si l'on ne tient pas compte de la rétention de 50% retenue dans le PLU de 2019 au sujet des divisions parcellaires),

- × dans le même quartier Saint-Pierre, la suppression de la règle de la zone aedificandi des 40m entraînera une densification de +8L en tenant compte de la rétention foncière de 50%, et +16L dans le cas contraire. En terme de densité, elle passera de 3.5L/Ha (situation actuelle) à 4.1L/Ha (voire à 4.7L/Ha si l'on ne tient pas compte de la rétention de 50% retenue dans le PLU de 2019 au sujet des divisions parcellaires),
- × au total, dans le quartier Saint-Pierre, après modification du PLU, la densification pourra passer de 3.5L/Ha (situation actuelle) à 4.7L/Ha (voire à 5.3L/Ha si l'on ne tient pas compte de la rétention de 50% retenue dans le PLU de 2019 au sujet des divisions parcellaires) : dans tous les cas, la densification induite par la présente modification du PLU sera donc au plus égale à 5.3L/Ha, ce qui est nettement inférieur à la moyenne de la surface consommée au cours des 12 dernières années, qui s'élève à 8.4L/Ha, et à l'objectif affiché d'atteindre une densité de 13 à 17L/Ha pour l'ensemble des tissus urbains (source : PADD, page 17),
- × En ce qui concerne le quartier du Communal, la suppression de la règle de la zone aedificandi des 40m entraînera une densification de +5L en tenant compte de la rétention foncière de 50%, et +9L dans le cas contraire. En terme de densité, elle passera de 2.9L/Ha² (situation actuelle) à 3.4L/Ha (voire à 3.8L/Ha si l'on ne tient pas compte de la rétention de 50% retenue dans le PLU de 2019 au sujet des divisions parcellaires),
- × On peut donc conclure que la présente modification n'entraînera pas une densification aussi poussée dans ces 2 quartiers classés en UC que dans la centralité du bourg classée en UB : il n'y a donc pas une contradiction entre la volonté actuelle de permettre la constructibilité de ces secteurs et l'objectif affiché dans le PLU de ne pas favoriser la densification de la zone UC

Questions du commissaire enquêteur

En fonction de ces densités et en lien avec les prescriptions du SCOT (P116), la commune envisage-t-elle la mise en place d'un réseau d'assainissement ?

Réponse de la commune : La commune indique que dans le SDAEU, l'étude de la pertinence de la mise en place de l'assainissement collectif au quartier Saint-Pierre avait pris en compte non seulement les branchements existants mais aussi 16 branchements potentiels. Le scénario n'avait pas été retenu car supérieur au seuil d'éligibilité des financeurs. La densification potentielle de 8 à 16 logements résultant de la suppression de la règle de non aedificandi des 40 m n'est pas suffisante pour que le coût de la collecte soit inférieur au seuil d'éligibilité. La situation reste donc identique. Concernant le quartier du Communal, l'étude de faisabilité avait déjà pris en compte 4 branchements supplémentaires. Un lotissement a été autorisé en assainissement non collectif, toutefois son ancienneté et sa situation en

¹ 45 L (logements) pour une surface de 12.91Ha

² 27 L (logements) pour une surface de 9.41Ha

contrepente par rapport au réseau ne permettra pas son raccordement dans l'immédiat. Néanmoins, dans le futur, ce secteur sera un scénario prioritaire à étudier.

Questions du commissaire enquêteur

Le document graphique en page 15 de la notice explicative, concernant la zone UC du chemin de PECHUSCLA, n'apporte aucune donnée concernant la densification : s'agit-il d'une erreur ou d'un oubli ?

Réponse de la commune : La commune indique que dans le secteur UC chemin de Pechuscla, la suppression de la bande aedificandi n'entraîne pas de possibilité supplémentaire de densification.

Modification portant sur les exhaussements et affouillement des sols en zone agricole

Questions du commissaire enquêteur

A ce stade, même si la modification est mineure, l'objectif reste flou : la notice parle d'une part de mise en culture plus aisée et d'autre part l'interdiction de la mise en oeuvre de vastes tas de terre. Compte tenu des seuils imposés (exhaussement limité à 0,50 m et volume inférieur à 100 m³), l'amélioration de la qualité agronomique des sols agricoles ne semble donc pas envisagée dans le cadre de cette modification qui vise plutôt à limiter les décharges : il existe sans doute d'autres outils règlementaires que d'inscrire cette volonté dans le PLU.

Réponse de la commune : La commune confirme que l'objectif de la modification du PLU consiste à éviter les décharges de morts terrains (confer également réponse de la commune à M. FAGGION). De plus, par le passé, la commune a constaté des apports de terre importants sans pouvoir s'y opposer en zone A et aggravant un risque d'inondation en bordure de ruisseau pour une habitation en zone UB. C'est pour éviter ce type de situation que la commune a mis en place l'interdiction des exhaussements en zone A lors de la révision du PLU et leur limitation dans les zones UB UC et AU. Depuis la révision du PLU en 2019, l'interdiction des exhaussements en zone agricole a permis de refuser le dépôt d'un permis d'aménager visant à apporter 2 m de terre sur 20 ha : cette terre est depuis revenue à l'agriculture. Cependant, l'interdiction pure et simple d'exhaussement en zone A ne permet pas de combler de petits creux ponctuels, c'est dans ce but que le règlement a été assoupli.

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève une inexactitude dans l'argumentaire de la commune : en effet, l'article R421-19 du code de l'urbanisme est rédigé de la façon suivante : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : ... k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares » (source Légifrance : voir en annexe). Il ne s'agit donc pas de 100 m² comme indiqué dans la justification de la modification de l'article A2 « Occupations et utilisations du sol interdites ». L'application stricte du code de l'urbanisme devrait donc pouvoir satisfaire les agriculteurs. Le commissaire enquêteur souhaite donc que la justification de cette modification soit mieux argumentée, notamment sur l'amélioration agronomique des sols et que l'erreur concernant l'article R421-9 du code de l'urbanisme soit rectifiée.

Réponse de la commune : La commune rectifie l'erreur figurant dans la notice explicative ; il s'agit en fait, non pas de l'article R421-19, mais de l'article R421-23, qui stipule que « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés* ».

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant

- × Que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions réglementaires, contient toutes les informations nécessaires à l'information du public et permet d'apprécier l'opportunité du projet,
- × Que la légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté municipal en date du 15 avril 2021 sont établis,
- × Que le bilan des avantages de la modification du **PLU** est supérieur aux inconvénients.

Ainsi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Lès Bouloc,

Recommandant de considérer:

- × Que les demandes formulées par les administrés et qui n'auront pu être satisfaites dans le cadre de cette première modification devront être examinées ultérieurement dans le cadre d'une révision du **PLU**

En toute indépendance et impartialité, je considère que le projet de première modification du PLU de la commune de Villeneuve-Lès Bouloc peut être approuvé par délibération du conseil municipal (article L153-43 du code de l'urbanisme).

Réponse de la commune : La commune s'engage à examiner ultérieurement, dans le cadre d'une future révision du PLU (dont la date n'est pas arrêtée à ce jour), les demandes formulées qui ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

ANNEXE :

→ COPIE DES COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



MONSIEUR ANDRÉ GALLINARO
MAIRE DE VILLENEUVE-LÈS-BOULOC
PLACE PUBLIQUE

31 620 VILLENEUVE-LÈS-BOULOC

Réf : GD.JB.SD.2021_061
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : 05 61 10 42 69

Toulouse, le 18 février 2021

Siège social
32 rue de Lièux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél : 05 61 10 42 50
Fax : 05 61 23 45 98

Objet : Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 04 février 2021, reçu le 05 février 2021, vous nous avez notifié le projet de modification de votre PLU, pour avis.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier :

Antennes
Château de Capdeville
180 allée du château
31620 Fronton
Tél : 05 61 62 13 48
Fax : 05 61 62 51 68

1 rue Flaudon Durand
31240 Caraman
Tél : 05 61 27 83 42
Fax : 05 61 81 74 92

25 route d'Espeyres
31205 Muret Cedex
Tél : 05 61 42 08 50
Fax : 05 61 51 34 29

6 Espace Esq
31100 St-Gaudens
Tél : 05 61 94 81 60
Fax : 05 61 94 81 60

La modification porte sur :

- la suppression de la non-constructibilité de certains secteurs due à une carence en eau potable, aujourd'hui résolue,
- le reclassement en zone UB d'un secteur raccordé à l'assainissement collectif,
- la suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40 m des limites d'emprise des voies publiques en zone UC,
- des évolutions mineures du règlement écrit,
- la rectification d'erreurs matérielles portant sur le document graphique et le règlement écrit,
- la prise en compte des observations du Contrôle de Légalité portant sur la révision du PLU approuvée le 19/07/2019.

Nos observations concernent :

- La suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40 m des limites d'emprise des voies publiques en zone UC. Cette évolution a pour effet d'accroître la densité dans les secteurs où elle n'était pas souhaitée : secteur les plus éloignés du centre bourg et secteurs de hameaux. Nous sommes favorables à la densification des secteurs déjà urbanisés mais demandons que la modification intègre une disposition prévoyant une zone de non aedificandi lorsque les parcelles concernées sont en contact avec des espaces cultivés. Il s'agit d'anticiper des conflits de voisinage avec les espaces cultivés (qu'ils soient classés en zone A ou N) et d'intégrer les dispositions de la charte d'engagement des utilisateurs des produits

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
France, membre de l'Union
Tél : 05 61 10 42 69
www.haute-garonne.chambre-agriculture.fr

...



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisleux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

phytopharmaceutiques instaurée par la loi EGALIM
(https://haute-garonne.chambre-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Occitanie/069_Inst-Haute-Garonne/CDA31/4_Agroenvironnement/charte_riverains/Charte_engagement_Agriculteur_Riverain.pdf)

- Les évolutions mineures du règlement écrit. La modification de l'article A2 prévoit d'autoriser en zone agricole les affouillements et exhaussements, qui étaient complètement interdits, en limitant les exhaussements à 0.50 m et 100 m³ maximum. Nous comprenons la limitation des exhaussements à 0.50 m de hauteur mais nous nous interrogeons sur l'application de cette règle basée sur un cubage de 100 m³ maximum de terre ?

Nous sommes informés des problèmes d'apports de terres et matériaux de chantiers issus de l'agglomération toulousaine sur les terres agricoles et avons été sollicités par plusieurs communes sur cette question. Nous encourageons les communes à vérifier les infractions au code de l'urbanisme et au code de l'environnement afin d'éviter qu'il y ait des apports de déchets sur les terres agricoles.

Nous n'avons pas d'observations sur les autres points de la modification.

Nous formulons un **avis favorable** au projet de modification du PLU, **sous réserve** que soient prises en compte les observations ci-dessus.

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

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse le 22 février 2021

Monsieur le Maire
Mairie de Villeneuve les Bouloc
31 620 VILLENEUVE LES BOULOC

REÇU LE
12 MARS 2021

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 courrier du 4 février dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 1^{re} modification du PLU de votre commune.

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

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

Bien Cordialement.

Georges MERIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Ghislaine CABESSUT et M. Jean-Luc RAYSEGUIER
Conseillers Départementaux du canton de VILLEMUR

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquetterie
31000 TOULOUSE Cedex 9
Tél : 05 34 33 42 31
www.haute-garonne.fr



MAIRIE DE VILLENEUVE LES BOULOC
Monsieur André GALLINARO
Maire
place Publique
31620 VILLENEUVE LES BOULOC

Nos réf : MM/PP/2021-1T-25

Dossier suivi par Lucie DUGOUJON
lucie.dugoujon@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de 1ère Modification du PLU de la commune de VILLENEUVE LES BOULOC

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, vendredi 26 Mars 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 05/02/2021 vous nous avez communiqué le projet arrêté de 1ère Modification du PLU de la commune de VILLENEUVE LES BOULOC pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de ...Modification du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciable. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

26/03/2021

X

Signé par : Philippe PETIT

Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain

16 Avenue de Fontréat – Eurocentre – 31620 Villeneuve Lès Bouloc
05 61 50 62 90 – secretariat@scot-nt.fr – <http://www.scot-nt.fr/>

1/1



DÉCISION N° 2021/06



PORTANT AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BOULOC



Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{re} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20-09-03/D02 en date du 3 septembre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Considérant le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Bouloc, reçu en date du 5 février 2021 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la notice explicative du projet :

- Suppression de la non-constructibilité de certains secteurs due à une carence en eau potable, aujourd'hui résolue,
- Reclassement en zone UB d'un secteur raccordé à l'assainissement collectif,
- Suppression de l'interdiction de construire au-delà de 40m des limites d'emprise des voies publiques en zone UC,
- Evolutions mineures du règlement écrit,
- Rectification d'erreurs matérielles portant sur le document graphique et le règlement écrit,
- Prise en compte des observations du Contrôle de Légalité portant sur la révision du PLU approuvé le 19/07/2019



Considérant l'exposé des motifs et Justifications pages 8 à 23 de cette même notice explicative et les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

Considérant les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission Urbanisme en date du 18 mars 2021,

Considérant les remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

DÉCIDE

Article 1 : DE DEMANDER à la commune de **VILLENEUVE-LES-BOULOC**, avant approbation de sa Modification n°1, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 2 : D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE sur le projet de Modification n°1 du PLU de la commune de **VILLENEUVE-LES-BOULOC**.

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
à Villeneuve-lès-Bouloc, le 26 Mars 2021

26/03/2021

X

Le Président
de la Communauté de Communes du Nord Toulousain
Philippe PETIT

Signé par : Philippe PETIT

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.



ANNEXE À LA DÉCISION N° 2021/ 06 :
Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur la
modification n° 1 du PLU de la commune de
Villeneuve-lès-Bouloc



Relevé des remarques sur la modification n°1 du PLU de la commune de
Villeneuve-lès-Bouloc

1 Remarques :

1.1 Sur le STECAL Af

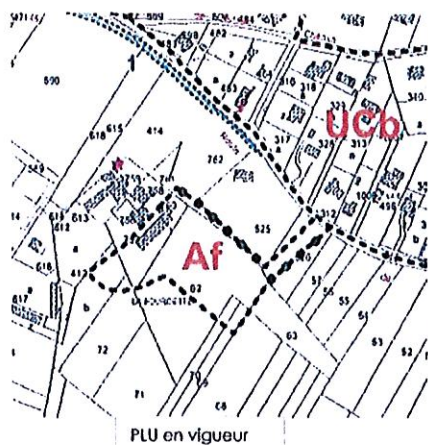
Lors de la révision du PLU, la commune a créé un STECAL correspondant à une activité existante par le biais d'un zonage Af. L'objet de cette création était de permettre à l'entreprise de transports routiers et travaux publics présente à cet endroit de répondre à ses besoins notamment pour construire un bâtiment afin de mettre aux normes ses locaux (vestiaires, sanitaires) et d'entretenir ses véhicules.

Le syndicat avait émis une réserve (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019, réserve 1.1) : « l'emprise existante de l'entreprise, la justification de la forme et la superficie totale de la zone Af, l'implantation future du projet sur ces espaces, justifiant le STECAL ne sont pas clairement explicitées ». Ainsi, la réserve stipulait : « La commune devra donc veiller, soit à faire correspondre l'étendue du STECAL avec le besoin réel de l'entreprise, soit à ce que l'entreprise revienne au seul usage des espaces couverts par le STECAL. »

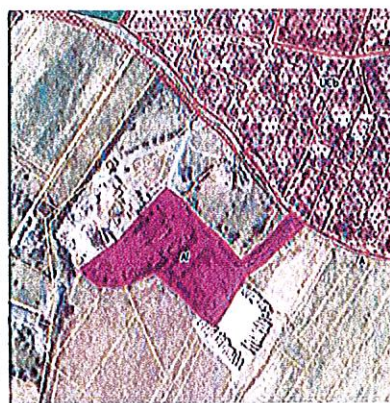
Remarque forte 1.1 : Selon la BD ortho de 2019, l'activité s'est étendue sur les terres agricoles au-delà du STECAL d'environ 2ha. L'ensemble des travaux qui étaient en cours lors de la révision du PLU n'ont pas été pris en compte lors de l'approbation du PLU suite à l'avis du syndicat. Le périmètre de la zone Af au règlement graphique du PLU en vigueur ne correspond pas à l'artificialisation du sol engendré par le STECAL.

La P18 du DOO relative aux terres agricoles mentionne que « la vocation agricole de ces espaces doit être préservée et l'urbanisation diffuse limitée le plus possible. (...) Pourront être exceptionnellement admis des constructions et projets ponctuels délimités et circonscrits spatialement au strict nécessaire, si la localisation se justifie et s'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de ces zones ». Il peut s'agir (...) d'extension et développement d'activités économiques existantes ».

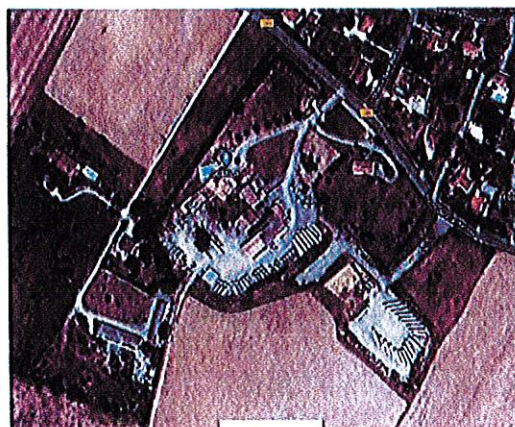
Afin que ce type de discordance entre la règle et l'usage des sols ne soit pas une invitation à une généralisation des dérives, le syndicat invite la commune à répondre à la réserve émise lors du projet arrêté de la révision du PLU et à engager une procédure de révision allégée du PLU pour prendre en compte la réalité de la situation, d'autant que ce secteur est désormais correctement desservi en eau potable.



PLU en vigueur



PLU en vigueur formel SIG et BD ortho 2019



Google

1.2 Sur la suppression de la bande aedificandi au règlement écrit en zone UC du PLU

L'un des objets de cette modification n°1 de PLU est de supprimer la bande aedificandi du règlement écrit des zones UC permettant de les densifier.

La définition de la bande aedificandi supprimée est la suivante :

« Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande aedificandi qui ne peut être supérieure à 40 m des limites d'emprise des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales existantes, qui pourront être édifiées au-delà de la bande des 40 m sous réserve d'être implantées à moins de 15m du bâti principal ».

Remarque 1.2 : En supprimant cette bande aedificandi, la règle concernant l'implantation des annexes par rapport au bâti principal est également supprimée. Cela rend possible la réalisation d'annexe en fond de parcelle générateur d'artificialisation qui ne profiterait pas à une densification de la zone UC.

1.3 Sur l'espace naturel remarquable du SCoT

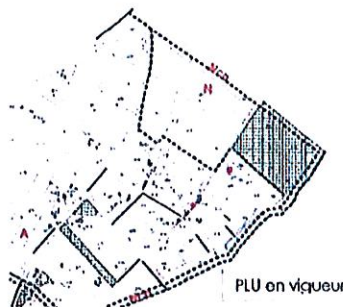


Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Villeneuve-lès-Bouloc, « des espaces naturels de qualité notable » et « des espaces naturels remarquables ». Ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation sauf cas exceptionnels. P22 à P27

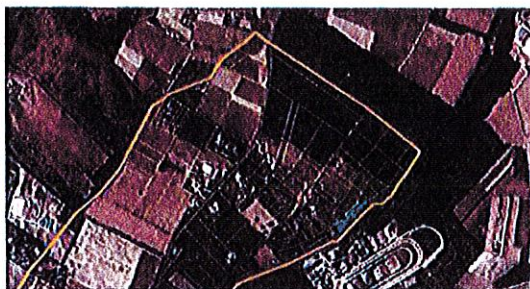
Le bois des Pindouls, situé à l'extrême nord de la commune, est un « espace naturel remarquable » du DOO du SCoT et est classé au PLU en vigueur en zone naturelle (N) simple et en partie en EBC.



Espace naturel remarquable du SCoT



PLU en vigueur



Source : BD Ortho 2019 - parcellaire cadastral

Remarque 1.3 : Il conviendrait à l'occasion de cette présente procédure de modification n°1 du PLU de répondre à la réserve émise lors de l'arrêt du projet de révision du PLU (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019, réserve 1.2) demandant de mettre sur le zonage N sans EBC une protection tel que l'outil « élément de paysage à protéger » au titre du L 151-23 CU avec des mesures spécifiques adaptées pour préserver la vocation boisée et l'intérêt écologique du secteur.

Extrait de la réserve 2.1 (décision n°2019/1 en date du 22 janvier 2019) :

« Le Syndicat rappelle à la commune que ces espaces identifiés au SCoT doivent être protégés dans le but de préserver, voire d'accroître leur richesse naturelle, de développer la biodiversité et de construire un maillage écologique

- Les espaces naturels remarquables ont été constitués des territoires naturels les plus notables, du fait de leur taille et/ou de leur richesse écologique, souvent, mais non nécessairement repérés à travers des dispositifs de protection ou de recensements préexistants.

- Les espaces naturels de qualité notables viennent en complément et participent aux qualités et aux richesses écologiques.



Les boisements que vous avez souhaité classer en zone N sans EBC, constituent des réservoirs de biodiversité et n'ont, du point de vue du SCoT, pas vocation à faire l'objet d'un défrichement définitif. Maintenir la destination de ces espaces par des mesures adaptées n'est incompatible ni avec leur exploitation, ni avec leur mise en valeur. Des coupes peuvent y être réalisées, des aménagements envisagés, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'équilibre écologique du secteur et avec les enjeux de biodiversité.

Ainsi le Syndicat souhaiterait la mise en place d'un zonage N, accompagné de protections et/ou de dispositions réglementaires adaptées, permettant d'imposer la volonté de la commune de préserver la vocation de réservoirs écologiques de ces espaces, voire de les mettre en valeur (cf. Prescription 23 du SCoT). »



REÇU LE
08 AVR. 2021

Mairie de Villeneuve-lès-Bouloc
Monsieur André GALLINARO
Maire
Place publique
31620 Villeneuve-lès-Bouloc

Direction des Affaires Economiques
Tél. : 05.61.10.47.15

Toulouse le 23 mars 2021

Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS0321 08
Objet : Notification projet de modification du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier du 04 février, vous sollicitez la Chambre de Métiers et de l'Artisanat sur votre projet de modification du PLU de votre commune.

Bien que décrite en fin de document, la définition des activités autorisées dans la zone UF, nous interroge. Plus précisément en ce qui concerne la partie stipulant que : « l'Artisanat et le commerce de détail » y sont interdits.

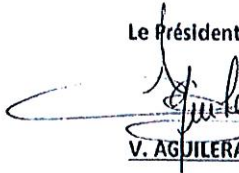
Des entreprises artisanales sont implantées sur Eurocentre (la Maison Garcia par exemple). Est-ce, ce type d'activité que Villeneuve-lès-Bouloc souhaite interdire ? Il y a également dans l'artisanat des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », activités qui elles, sont autorisées.

La Chambre de Métiers souhaiterait simplement que dans le zonage UF les activités « Artisanat et commerce de détail » soient autorisées afin d'éviter toute interprétation restrictive du terme « Artisanat ».

En espérant que cette demande puisse être retenue,

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

Le Président,


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



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 06 mai 2021

La Cheffe du Pôle Territorial Nord

à

Monsieur le Maire,
André GALLINARO
Place Publique
31620 VILLENEUVE-LES-BOULOC

Objet : Modification n°1 PLU de Villeneuve-Les-Bouloc

Vous avez notifié à la DDT de la Haute-Garonne un projet de modification du PLU de votre commune. Cette procédure, prescrite le 10 septembre 2020, a pour objet des rectifications d'erreurs matérielles sur les règlements, la suppression de certaines restrictions à la constructibilité sur la zone UC et ses secteurs. Aussi, elle prévoit des évolutions mineures sur les règlements en réponse aux observations du Contrôle de Légalité portant sur la révision du PLU approuvé le 19/07/2019.

Votre projet de modification du PLU n'appelle aucune remarque de ma part et reçoit un avis favorable.

Je vous remercie de joindre le présent avis de l'État, en tant que personne publique associée, au dossier de mise à disposition du public.

L'adjointe à la cheffe du Pôle Territorial Nord

Hélène DAMIRON

Service Territorial
Pôle Territorial Nord
Affaire suivie par : Sophie MATEU
Téléphone : 05.81.97.72.73
Courriel : sophie.mateu@haute-garonne.gouv.fr

Cité administrative, 2 Boulevard Armand Duportal- BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9