

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

AVIS DE LA MRAe (courrier du 04/06/2024)

La MRAe indique que le projet de deuxième modification du PLU de VILLENEUVE-LES-BOULOC ne nécessite pas d'évaluation environnementale

AVIS DU SCOT NORD TOULOUSAIN (courrier du 29/05/2024)

Le SCOT accuse réception de la modification du PLU.

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (courrier du 03/06/2024)

La CMA émet un avis favorable

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU FRONTONNAIS (courrier du 12/06/2024)

Concernant les règles d'extension des maisons d'habitations en zones A et N :

Les éléments ajoutés pour le secteur A («seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU tel qu'il a été approuvé en 2019») n'a pas été repris dans son intégralité pour le secteur N. Il conviendra d'uniformiser ces éléments dans les deux zonages comme cela est souhaité par la Commune dans son règlement écrit.

- ▶ **Réponse de la Commune:** Le règlement de la zone N indiquera qu'il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU tel qu'il a été approuvé en 2019, tout comme il a été proposé en zone A.

La justification, dans la notice explicative (point 3.5.2) fait état d'une extension plus importante pour les petites maisons d'habitations jusqu'à concurrence de 100m² de surface de plancher. Toutefois, le tableau associé à cet argument propose une extension jusqu'à concurrence de 200m². Il conviendra d'assurer la cohérence entre la justification et la proposition de modification des règles d'extension.

- **Réponse de la Commune:** La commune retire sa proposition en raison de l'avis négatif de la CDPENAF.

Concernant la modification de l'OAP Lartigate :

Les modifications énoncées dans la notice explicative ne sont pas intégralement reprises dans le livret des OAP. Il convient notamment d'actualiser le tableau des surfaces et du nombre de logements dans le livret des OAP (page 5), en cohérence avec les modifications effectuées du zonage et du nombre de logements escomptés dans ce secteur.

- **Réponse de la Commune:** Le tableau des surfaces sera modifié de la façon suivante :

ZONE AU	PHASAGE	CALENDRIER	SECTEUR OPERATIONNEL	SUPERFICIE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LLS
Zone AU Lartigate	1	à partir de l'approbation du PLU	AUa	1,7	20	34	(1)
Zone AU Pechuscla centre-sud	1			0,9	15	13	2
Zone AU Lambrie	1			2,3	15	34	6
Zone AU Pechuscla centre-nord	2	2025/2027	AUb	2,0	22	44	9
Zone AU Pechuscla Cassenat	3	>2027	AUc	1,8	17	30	6
Zone AU Pechuscla Eglise	3	>2027		1,8	13	23	5
Zone AU Peyroutou	3	>2027		0,9	15	13	2
Zone AU Cartounades	3	>2027		1,0	15	15	3
TOTAL ZONES AU				12,4	16,7	206	33

(1) : Résidence seniors de 15 L, dont une partie au moins s'apparente à des LLS

Concernant le changement de destinations à Sainte-Croix :

La notice explicative (point 3.7.3) propose le changement de destination d'une ancienne ferme en la création d'un gîte rural. Toutefois, si l'identification au règlement graphique est bien prise en compte, il convient de mettre en cohérence la règle écrite sur ce secteur. En effet, l'article A 1 du règlement écrit interdit l'hébergement hôtelier et touristique (croix dans le tableau des interdictions). Aussi, l'article A2 - secteur A (tiret n° 5) du règlement écrit stipule que les hébergements hôteliers et touristiques sont soumis à condition particulière, à condition ((qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole ». Cela n'offre donc pas le cadre réglementaire au changement de destination en question et l'installation de ce type de sous-destination.

- **Réponse de la Commune:** Le changement de destination de Sainte Croix est retiré suite à la demande de la DDT



Concernant la correction d'erreurs matérielles

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles sur le règlement graphique, le document approuvé exécutoire semble déjà tenir compte de la modification concernant la règle graphique d'exigence de logement social, dans le PLU téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme. Cette correction n'a donc vocation à ne s'appliquer uniquement sur la version numérique PDF du règlement graphique, mais pas dans le PLU publié.

- ▶ **Réponse de la Commune:** Exactement

AVIS DE LA COMMUNAUTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier du 17/06/2024)

Le dossier de modification n'appelle aucune observation

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 28/06/2024)

Nous demandons la suppression, au niveau de l'article A2 du règlement écrit, de la règle instaurée pour interdire les capteurs solaires au sol, impactant la totalité de la zone agricole communale, la règle ajoutée au niveau de l'article A5 étant suffisante pour encadrer les possibilités sur l'existant. Nous notons que les règles instaurées sont nature à contraindre les possibilités offertes par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune indique que la demande de la Chambre d'agriculture concernant les capteurs au sol en zone A ne constitue pas un des objets de la présente modification du PLU. Cependant, l'article L117-27 du code de l'urbanisme (CU) du 12/03/2023 stipule que les installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie (CE) sont considérées comme nécessaires à l'activité agricole ; l'article L117-28 du CU précise que l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative. L'article L314-36 du CE définit ce qu'est une installation photovoltaïque : elle doit apporter directement à la parcelle agricole au moins l'un des 4 services suivants :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

Dès lors, le PLU ne peut s'y opposer. Il n'en est pas de même pour les projets de ferme photovoltaïque qui ne relèveraient pas de l'agrivoltaïsme : dans ce cas, la commune ne souhaite pas les autoriser systématiquement ; elle les interdit donc et pourra se prononcer le cas échéant suite à une proposition de projet, qui sera examinée par le conseil municipal et débouché ou non sur une déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du PLU. Par conséquent, le PLU sera modifié en indiquant qu'en

zone agricole (en dehors des jardins d'accompagnement du bâti existant en zone agricole : voir ci-après la réponse de la commune à la DDT), les panneaux solaires au sol sont interdits à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de de l'article L314-36 du code de l'énergie.

Nous rappelons que les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF.

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune retire sa proposition en raison de l'avis négatif de la CDPENAF.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (courrier du 15/07/2024)

L'implantation des capteurs solaires :

Dans les zones Ub, Uc, AU, A et N, la commune souhaite interdire l'installation de panneaux photovoltaïques en façade du bâti et autoriser uniquement les panneaux photovoltaïques au sol dont la hauteur serait inférieure à 1m80 et dont la surface n'excède pas 8m².

L'instauration de cette règle est juridiquement contestable pour différentes raisons.

Tout d'abord, concernant les panneaux en façade du bâti, elle ne respecte pas les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit, en substance, que les règles sur l'aspect extérieur des constructions contenues dans un PLU, ne peuvent s'opposer à la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable qui favorise la production d'énergie renouvelable. Des exceptions à cette règle sont prévues (art. L 111-17 du code de l'urbanisme) dans des secteurs concernés par des enjeux paysagers connus, comme les abords des monuments historiques, ou dans le périmètre d'un site patrimonial. En vertu de ces règles, le principe d'une exclusion serait justifié uniquement aux abords du « Château de Villefranche », classé monument historique depuis 2005

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune indique que la demande de la DDT concernant les capteurs en façade ne constitue pas un des objets de la présente modification du PLU. La commune ajoute que la pose de capteurs solaires en façade pose un vrai problème d'intégration paysagère comme on peut le voir sur la photo ci-après (photo prise à Toulouse en septembre 2024) :



Ensuite, concernant les capteurs solaires au sol, il est attendu que toutes les règles du PLU fassent l'objet d'une justification précise et circonstanciée. L'enjeu de mauvaise insertion paysagère est bien évoqué, mais il n'y a aucun élément d'analyse permettant de justifier que cet enjeu est en place sur la totalité des zones concernées, et que l'installation de panneaux solaires serait problématique. En l'absence de justification, cette règle apparaît fortement contestable et contreviendrait à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ENR).

- **Réponse de la Commune:** La commune indique que sa proposition d'autoriser les petits projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol en zones U et AU correspond à une volonté d'apporter une plus grande souplesse dans le règlement écrit (le PLU actuellement en vigueur l'interdit). Cependant, l'objectif de la commune consiste à concilier les énergies renouvelables et la prise en compte de l'intégration paysagère et, ce que ne mentionne pas la DDT, la Nature en Ville, qui constitue pourtant objectif fort émanant du Ministère de l'environnement. Parmi les incidences recensées par l'ADEME et l'OFB dans le rapport intitulé « Photovoltaïque, sol et biodiversité – enjeux et bonnes pratiques », le rapport cite :
- Pression sur les sols et la biodiversité (phase de travaux : défrichage ; terrassement)
 - Incidences sur le micro climat (sous les panneaux : réduction de la lumière ; modification de la température et de l'hygrométrie ; au-dessus des panneaux : imperméabilisation localisée ; modification de la porosité et de l'humidité ; modification de l'écoulement ; réduction des cycles biologiques carbone-azote),
 - Incidences sur la flore (fort impact sur la biodiversité végétale en phase travaux ; conditions défavorables sous les panneaux pour les plantes pollinisées par les insectes),

- Incidences sur la faune (habitats d'espèces détruits ou dégradés ; corridors écologiques altérés et fragmentés ; ombrage défavorable aux insectes pollinisateurs)...

Cependant, de nombreuses maisons d'habitation sans lien avec l'activité agricole sont disséminées dans la zone agricole ; la modification proposée par la commune dans les zones U et AU sera complétée en zones A et N en indiquant que les capteurs solaires sont autorisés dans les jardins d'accompagnement des maisons d'habitation avec les mêmes règles que celles proposées en zones U et AU, à savoir : Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

On rappellera que la commune de Villeneuve-les-Bouloc est favorable à la production d'énergie renouvelable, et même précurseur en la matière : dès 2017, elle a permis (par une mise en compatibilité du PLU) la création d'un parc photovoltaïque dans l'ancien centre d'enfouissement technique des Flamans.

Au final, cette procédure manque l'opportunité de concilier l'enjeu de développement de la production des énergies renouvelables et d'amélioration du cadre de vie

- ▶ **Réponse de la Commune:** La modification proposée du PLU permet de concilier production d'énergies renouvelables et biodiversité dans le cadre de la Nature en Ville.

Dans les zones A et N : les extensions des habitations. et les règles de recul des voies et emprises publiques:

La proposition d'autoriser les extensions des habitations dans les zones A et N, à hauteur de 50m², ne correspond pas au cadrage prévu par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dont l'objet est de concilier ces constructions avec leur environnement qui doit être préservé. Même si la règle sur la superficie totale, comprenant l'extension, est maintenue à 200 m² de surface de plancher, il convient de limiter ces extensions à 30 % de la surface de plancher existante. Cela permet d'offrir des possibilités d'évolution du bâti de façon proportionnée et d'en favoriser la bonne insertion au sein des espaces agricoles et naturels.

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune renonce à modifier le règlement écrit concernant les extensions de l'urbanisation en zones A et N.

Les changements de destination

- Le bâtiment sur la parcelle 8288 au lieu dit « Niçaise ».

Le dossier semble incohérent sur le bâtiment désigné. En effet, la notice fournie indique (page 14), que le bâtiment serait un hangar agricole de 1 770m², alors que le bâtiment, désigné aux pages 16 et 19, dispose d'une superficie bien plus modeste, de l'ordre de 100m² d'après interprétation d'une photo aérienne. Cela n'appelle pas de remarque sur le fond, mais il convient de corriger cette incohérence, dans la partie relative à la présentation du contexte (page 14).

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune précise que ce n'est pas le hangar qui couvre une surface de 1770m², mais la parcelle sur laquelle il a été construit : le texte de la notice

est explicite : le bâtiment est un hangar implanté dans la parcelle B288 d'une contenance de 1770m². Il n'y a donc aucune incohérence.

- Le bâtiment sur la parcelle 883 au lieu dit « Sainte-Croix »

Le projet de désignation vise à régulariser une extension de 23m², à destination de logement, qui pourrait devenir un gîte supplémentaire sur ce secteur où l'ancienne ferme a déjà été transformée en gîtes ruraux. Une telle motivation, visant la régulation d'une infraction au titre du code de l'urbanisme, est irrecevable. Il est demandé à la commune de retirer la désignation de ce bâtiment.

De plus, les photos aériennes du site, datant de 2022 et disponibles sur le site géoportail, montrent que plusieurs bâtiments supplémentaires sont déjà présents sur le site, avec des dépôts de matériaux divers, rendant le site peu qualitatif, et peu pertinent pour la réalisation de gîtes.

En outre, ces bâtiments supplémentaires, présents sur le site, ne sont pas repris dans le fond cadastral (page 31 de la notice explicative). Il convient de mettre à jour ce fond cadastral. ou, à défaut, de fournir au dossier d'enquête publique les autorisations d'urbanisme délivrées sur le secteur pour assurer la cohérence entre les cartographies, présentées pages 29 et 31 de la notice explicative.

En complément, une modification du règlement écrit est proposée afin d'autoriser la création d'hébergements hôteliers et touristiques par changement de destination. Or, depuis le décret 2023-195 du 22 mars 2023, il existe une distinction entre les sous-destination « hôtels » et « les autres hébergements touristiques » (art. R151-28 du code de l'urbanisme). Compte-tenu des éléments présentés dans le dossier, la commune est invitée à permettre la création d'« autres

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune retire ce changement de destination

L'agrandissement de la maison médicale communale

Le projet d'extension de la maison médicale n'est pas justifié dans le dossier: il est simplement présenté un état d'occupation de l'existant, mais rien sur l'éventuel besoin de constructions supplémentaires. La commune envisage d'étendre la zone Ub, où se situe actuellement la maison médicale, au détriment d'un secteur d'extension Aua, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Or, il demeure des possibilités d'aménagement sur les parcelles C 1295 et C 1296, situées au sud de la maison médicale au sein de la zone Ub (cf illustration ci-dessus).

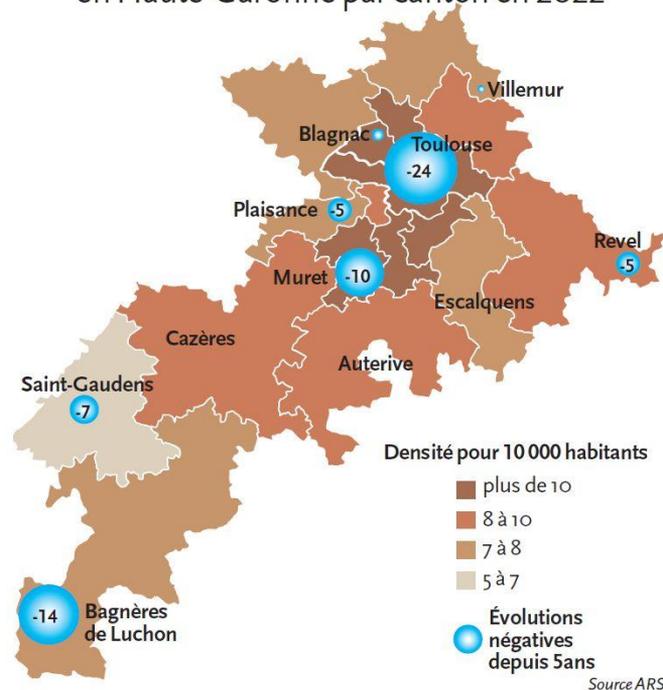
L'absence de précision sur le besoin de constructions supplémentaires et l'omission d'exploration du potentiel de ces parcelles ne permettent pas de justifier les évolutions du règlement graphique.

De plus, la procédure ne se limite pas à réduire le secteur AUa puisque des modifications sans justification sont opérées sur l'OAP elle-même: réduction de nombre de logements, suppression du nombre d'hébergements en résidence senior et de la répartition du type de logements (maison de ville, collectif). Or ces évolutions constituent un objet à part entière sur lequel la procédure de modification doit présenter le projet de la collectivité et apporter des justifications.

- ▶ **Réponse de la Commune:** Comme indiqué dans la notice explicative, la construction, en 2021, d'une Maison médicale communale d'une surface totale de 230 m² au n°71 rue d'Ensarla (parcelles C1288 et 1297) a permis de répondre aux besoins de la population face à la désertification médicale qui sévit sur le territoire. Elle regroupe à ce jour 2 médecins, 2 infirmières, 1 podologue, 1 orthophoniste. L'objectif de la commune est de

pérenniser cette offre de soins au bénéfice des habitants de la commune et des alentours. L'extension de la maison médicale répond à cet objectif, notamment en renforçant les possibilités d'accueil d'un nouveau praticien, qui permettrait de mieux couvrir les gardes, d'apporter un service le week-end et de maintenir la structure actuelle en place. L'activité de médecine générale sur le village est vitale car avec les départs à la retraite des médecins dans les communes alentour se profile une aggravation de la pénurie de médecins. Or, le territoire est en proie à une diminution du nombre de médecins, prélude à une possible désertification. La carte de la densité des médecins libéraux en Haute-Garonne par canton, réalisée par l'ARS en 2022, montre que dans le canton de Villemur-sur-Tarn, dont fait partie Villeneuve-les-Bouloc, la densité de médecins est faible¹, de l'ordre de 7 à 8 praticiens pour 10 000 habitants :

Densité de médecins libéraux
en Haute-Garonne par canton en 2022



Concrètement, le projet consiste à créer une structure complémentaire d'environ 220 m².

Par ailleurs, contrairement à l'affirmation de la DDT, il n'existe pas de possibilités d'aménagement sur les parcelles C 1295 et C 1296, situées au sud de la maison médicale au sein de la zone UB : ces parcelles constituent le jardin d'accompagnement de la maison d'habitation située dans la parcelle C329, et ne sont pas communales.

¹ En Haute-Garonne, on dénombrait 10.4 médecins généralistes pour 10 000 habitants (source ARS - 2022). Cité dans un article de la Dépêche en date du 12/10/2023



De fait, la seule possibilité d'extension de la Maison médicale est située dans le prolongement du bâti existant, au sud, et donc au détriment de la zone AUa de Lartigate, comme indiqué dans la notice explicative ; on rappellera qu'il s'agit là d'une surface réduite (0.2ha).

La DDT indique que des modifications sans justification sont opérées sur l'OAP lui-même : la commune précise que la légère diminution de surface de la zone AUa rend impossible le projet initial qui prévoyait à cet endroit la création de maisons de ville (la profondeur utile du terrain « maison de ville + jardin » n'étant plus compatible) ; c'est la raison pour laquelle l'OAP a été modifiée ; on voudra bien remarquer que l'OAP a été modifiée à la marge, que son esprit a été maintenu, et que la diminution du nombre de logements attendus est très faible. Ainsi, la modification de l'OAP ne constitue pas un nouveau projet en soi pour la commune, mais est bien la conséquence de l'agrandissement de la Maison médicale.

Par ailleurs, en guise d'observation générale, dépassant le cadre de la présente procédure de modification du PLU, la commune connaît une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers importante et rapide. En effet, d'après les chiffres du portail de l'artificialisation, 5,72ha ont été consommés en 2021 et 2022.

Dans un contexte où la sobriété foncière doit guider les choix d'aménagements, une procédure de révision permettrait de questionner les partis pris d'aménagement de la commune et d'aboutir à des choix de développement offrant davantage de marges de manoeuvre à long terme.

- ▶ **Réponse de la Commune:** La commune pourra engager une procédure de révision de son PLU lorsqu'elle aura connaissance de la façon dont le SRADDET et le SCOT Nord Toulousain auront intégré la loi Climat et résilience.

[AVIS DE LA CDPENAF \(courrier du 28/06/2024\)](#)

La CDPENAF donne un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions des maisons d'habitation existantes en zones A et N.

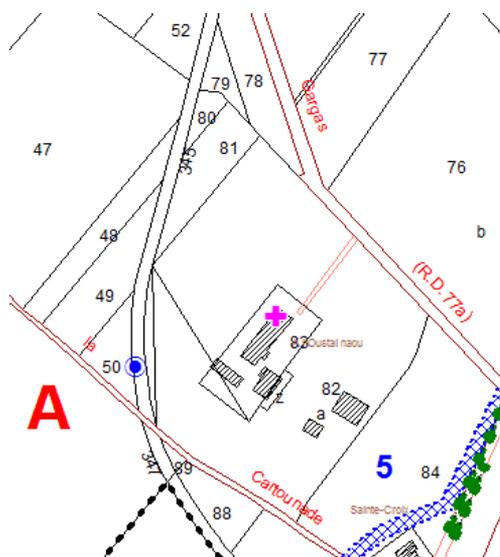
- ▶ **Réponse de la Commune:** Ce point sera retiré de la procédure de la deuxième modification du PLU

PRISE EN COMPTE DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

NEANT : aucune observation n'a été déposée.

PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATION N°1 : Pierre GIACOMIN fait état d'une demande refusée de certificat d'urbanisme de la parcelle n° 525 route de Gargas en date du 2/11/2020 faisant suite à plusieurs refus depuis une dizaine d'années.



Avis du commissaire enquêteur : M. GIACOMIN fait état d'une demande refusée de certificat d'urbanisme de la parcelle n° 525 route de Gargas en date du 2/11/2020 faisant suite à plusieurs refus depuis une dizaine d'années. Cette parcelle ne faisant pas partie des points de modification du PLU objet de l'enquête en cours, il lui est indiqué que seule une révision ultérieure du PLU pourrait permettre de prendre en considération sa demande moyennant un échange préalable avec les services de la commune.

Réponse de la commune : Cette parcelle ne fait pas partie des objets de la 2^{ème} modification, et ne peut donc pas être étudiée ; elle pourra l'être dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU.

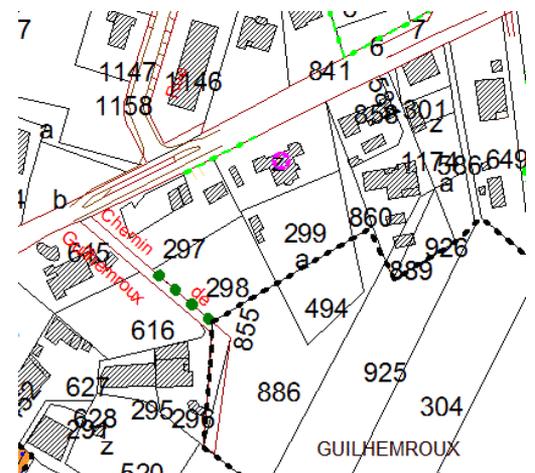
OBSERVATION N°2 : M. et Mme ROYERE évoquent la possibilité de demander un changement de destination de bâtiments agricoles sur une parcelle (route de Cantinas) qui jouxte en partie une habitation en zone A au lieu-dit Niçaise.

Avis du commissaire enquêteur : M et Mme ROYERE évoquent la possibilité de demander un changement de destination de bâtiments agricoles sur une parcelle (route de Caminas) qui jouxte en partie une habitation en zone A au lieu-dit Niçaise. Cette parcelle ne faisant pas partie des points de

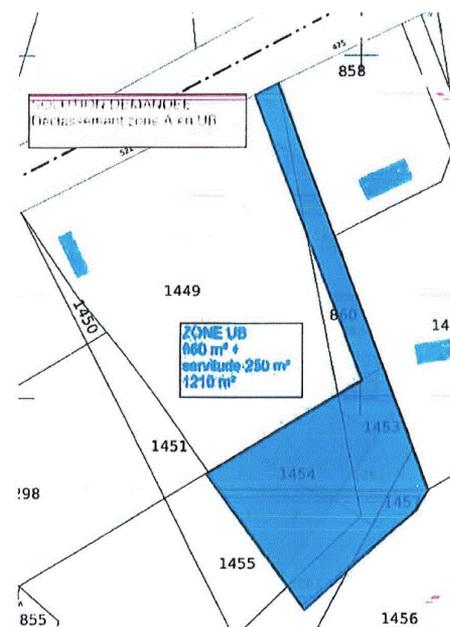
modification du PLU objet de l'enquête en cours, il leur est indiqué que seule une révision ultérieure du PLU pourrait permettre de prendre en considération sa demande. Cependant, le commissaire enquêteur a évoqué quelques possibilités d'évolution qui devront dans tous les cas faire l'objet d'un dialogue avec les services de la mairie dans le cadre du PLU en vigueur.

Réponse de la commune : Cette parcelle ne fait pas partie des objets de la 2^{ème} modification, et ne peut donc pas être étudiée ; elle pourra l'être dans le cadre d'une évolution du PLU.

OBSERVATION N°3 : M. et Mme CESCHIN demandent le classement en zone UB d'une surface de parcelle d'environ 960m² actuellement située en zone A



Détachement d'un lot possible dans le PLU actuel



Proposition de modification de l'enveloppe du lot

Avis du commissaire enquêteur : M. et Mme CESCHIN portent à la connaissance du commissaire enquêteur la situation de différentes parcelles dont ils sont propriétaires 521 route d'Ensarlada (cf. détail ci-dessous) ; afin d'éviter un risque de coconstruction à toute proximité de leur habitation, ils demandent le déclassement en zone A d'une surface de parcelle d'environ 960 m² actuellement située en zone UB.

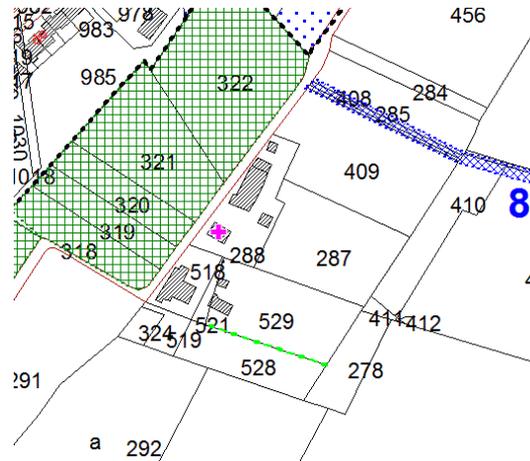
N° de parcelle	Surface estimée
1449	d'une contenance cadastrée d'environ : 2338 m ²
860	d'une contenance cadastrée d'environ : 291 m ²
1454	d'une contenance cadastrée d'environ : 563 m ²
1453	d'une contenance cadastrée d'environ : 315 m ²
1457	d'une contenance cadastrée d'environ : 81 m ²
Soit une contenance totale d'environ : 3 588 m ²	

Les parcelles indiquées dans le courrier n'ont pu être répertoriées par le commissaire enquêteur dans la partie graphique disponible dans le dossier ; au surplus, la demande relève d'une modification complémentaire du PLU qui n'est pas modifié de manière particulière sur le zonage de l'adresse indiquée ; le courrier a fait l'objet d'un accusé de réception de la commune. Cette demande adressée au commissaire enquêteur relève donc de l'instruction de la commune.

Réponse de la commune : Contrairement à l'analyse faite par le commissaire enquêteur, il ne s'agit pas de déclasser une partie de parcelle d'une zone U en zone A, mais au contraire, d'agrandir la zone U au détriment de la zone A. La demande de M. et Mme CESCHIN n'est pas recevable car un changement de classement d'une parcelle de la zone U en zone A nécessite une révision du PLU ; la demande ne peut donc pas être rattachée à la 2^{ème} modification du PLU.

OBSERVATION N°4 : Mme Christine GAUBIL, habitant la parcelle riveraine (B518), conteste le changement de destination d'un hangar à Niçaise (parcelle B288) pour les motifs suivants :

- 1) le hangar susceptible de changer de destination surplombe son habitation d'environ 2m de dénivelé; la création d'éventuelles ouvertures dans le mur offrirait une perspective visuelle directe sur sa maison,
- 2) l'assainissement existant par microstation dont les effluents se déversent dans le fossé qui longe le chemin du 8 mai 1945 bordant les parcelles B288 et B518 nécessite au moins une fois par an un curage à réaliser par les riverains; par ailleurs, le chemin est fréquenté par de nombreux promeneurs à pied. L'augmentation du nombre de résidents ne ferait qu'accentuer les nécessités de curage et la circulation automobile,
- 3) le bâtiment ne présente aucun intérêt architectural ou agricole et eu égard au nombre de bâtiments équivalents sur le territoire de la commune, ce classement pourrait être une porte ouverte à des demandes de même nature



Avis du commissaire enquêteur : A la suite de l'exposé des arguments de Mme GAUBIL et d'un questionnement du commissaire enquêteur à la commune sur ceux-ci, les réponses suivantes ont été communiquées :

- Les 2 premiers arguments mis en avant par Mme GAUBIL ne sont pas recevables :
 - La création d'un logement supplémentaire chemin du 8 mai 1945 n'est pas de nature à porter atteinte à la sécurité et la santé publique dans ce quartier. En effet, le chemin dessert actuellement 4 maisons et bien qu'il desserve également l'aire de loisirs, le nombre de véhicules n'est pas très important.
 - Concernant la salubrité la création de logement nécessitera la création d'un nouveau dispositif d'assainissement individuel qui sera nécessairement aux normes.
- L'article L151-11 du CU stipule que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination proposé consiste à transformer le hangar en logement.
- En ce qui concerne le 3ème argument évoqué, le hangar n'a pas un grand intérêt architectural mais il est situé entre deux maisons traditionnelles très restaurées ; aménagé dans les règles de l'art l'ensemble gagnerait en cohérence. Ce hangar a perdu complètement sa vocation agricole, sa taille et son positionnement ne sont plus adaptés à une fonction agricole, sa transformation en logement ne compromettra en aucun cas l'activité agricole. La commune souhaite maintenir cette possibilité de changement de destination

Réponse de la commune : Les 2 premiers arguments mis en avant par Mme GAUBIL ne sont pas recevables (confer notamment la réponse de la commune à la question n°4). En ce qui concerne le 3ème argument évoqué, le hangar n'a pas un grand intérêt architectural mais il est situé entre deux maisons traditionnelles très restaurées ; aménagé dans les règles de l'art l'ensemble gagnerait en cohérence. Ce hangar a perdu complètement sa vocation agricole, sa taille et son positionnement ne sont plus adaptés à une fonction agricole, sa

transformation en logement ne compromettra en aucun cas l'activité agricole. La commune souhaite maintenir cette possibilité de changement de destination.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au vu de l'exposé ci-dessus et des développements du rapport, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserves à la modification n°2 du PLU de Villeneuve les Bouloc.

ANNEXE :

→ COPIE DES COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la 2^{ème} modification du PLU de VILLENEUVE LES BOULOC (31)

N°Saisine : 2024-013170

N°MRAe : 2024ACO92

Avis émis le 04 juin 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

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 L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024-013170 ;**
- **2^{ème} modification du PLU à VILLENEUVE LES BOULOC (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Commune de Villeneuve-les-bouloc ;**
- **reçue le 24 avril 2024 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 2^{ème} modification du PLU à VILLENEUVE LES BOULOC (31), objet de la demande n°2024-013170, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



REÇU LE

31 MAI 2024

Monsieur André GALLINARO
Maire
Mairie
Place publique
31690 VILLENEUVE-LES-BOULOC

Nos réf : NJ/PP/2024-12

Dossier suivi par Nicolas JAMIN

nicolas.jamin@scot-nt.fr

Objet : AR projet arrêté de Modification du PLU de la commune de Villeneuve-Lès-Bouloc

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 29 mai 2024

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception le 16/05/2024 du projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Lès-Bouloc transmis pour avis et nous vous en remercions.

Conformément à l'article R153-8 CU, d'éventuelles remarques vous seront communiquées dès que possible avant le début de l'enquête publique, afin qu'il soit joint au dossier.

Merci de nous en communiquer les dates dès que vous en aurez connaissance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Philippe PETIT,
Président



Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain

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

1/1



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

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

REÇU

07 JUN 2024

Toulouse, le 3 juin 2024

Mairie de Villeneuve les Bouloc
Monsieur André GALLINARO
Maire
Place Publique
31620 VILLENEUVE LES BOULOC

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0624 055
Objet : Modification n°2 du PLU

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire du projet de modification de votre PLU.

Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler et nous émettons un avis favorable.

Nous profitons de cette occasion pour vous adresser un « état des lieux » de l'implantation artisanale sur votre territoire.

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

Le Président,
L. AMOROS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-son-entreprise.fr
SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



Pôle Planification
et Habitat

3 rue du Vigé - CS
20053
31620 Bouloc

A l'attention de Monsieur Le Maire
HOTEL DE VILLE
Place publique
31620 VILLENEUVE LES BOULOC

Bouloc, le 12 juin 2024

OBJET : avis CCF / 2^{ème} modification du PLU

Notre référence courrier
letPLANIF06.24-
PLU587-M2

Commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC

Monsieur le Maire,

Affaire suivie par :
Marion BORRULL

Dans le cadre de la notification du projet de **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Bouloc**, et après lecture des éléments fournis, vous trouverez ci-dessous quelques remarques facilitant votre démarche.

Concernant les règles d'extension des maisons d'habitations en zones A et N :

Les éléments ajoutés pour le secteur A (« seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU **tel qu'il a été approuvé en 2019** ») n'a pas été repris dans son intégralité pour le secteur N. Il conviendra d'uniformiser ces éléments dans les deux zonages comme cela est souhaité par la Commune dans son règlement écrit.

La justification, dans la notice explicative (point 3.5.2) fait état d'une extension plus importante pour les petites maisons d'habitations jusqu'à concurrence de 100m² de surface de plancher. Toutefois, le tableau associé à cet argument propose une extension jusqu'à concurrence de 200m². Il conviendra d'assurer la cohérence entre la justification et la proposition de modification des règles d'extension.

Concernant la modification de l'OAP Lartigat :

Les modifications énoncées dans la notice explicative ne sont pas intégralement reprises dans le livret des OAP. Il convient notamment d'actualiser le tableau des surfaces et du nombre de logements dans le livret des OAP (page 5), en cohérence avec les modifications effectuées du zonage et du nombre de logements escomptés dans ce secteur.

Concernant le changement de destinations à Sainte-Croix :

La notice explicative (point 3.7.3) propose le changement de destination d'une ancienne ferme en la création d'un gîte rural. Toutefois, si l'identification au règlement graphique est bien prise en compte, il convient de mettre en cohérence la règle écrite sur ce secteur. En effet, l'article A1 du règlement écrit interdit l'hébergement hôtelier et touristique (croix dans le tableau des interdictions). Aussi, l'article A2 - secteur A (tiret n°5) du règlement écrit stipule que les hébergements hôteliers et touristiques sont soumis à condition particulière, à condition « qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole ». Cela n'offre donc pas le cadre réglementaire au changement de destination en question et l'installation de ce type de sous-destination.

Concernant la correction d'erreurs matérielles

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles sur le règlement graphique, le document approuvé exécutoire semble déjà tenir compte de la modification concernant la règle graphique d'exigence de logement social, dans le PLU téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme. Cette correction n'a donc vocation à ne s'appliquer uniquement sur la version numérique PDF du règlement graphique, mais pas dans le PLU publié.

In fine, nous attirons votre attention sur les données au format CNIG à construire pour l'approbation de votre procédure. Nous vous demandons donc de fournir le résultat du validateur ne mentionnant aucune erreur lors du téléversement du dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.



Le Vice-Président,
Serge TERRANCLE



DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

REÇU LE
20 JUIN 2024

Toulouse le 17 JUIN 2024

Monsieur André GALLINARO
Maire de Villeneuve-les-Bouloc
Mairie
31 620 VILLENEUVE-LES-BOULOC

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT / CT /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification n°2 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

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

Sébastien VINCINI
Président



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

31620 VILLENEUVE-LÈS-BOULOC

Réf : GD.JB.SD.2024_225
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 28 juin 2024

Siège social

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

Objet : 2^{ème} modification du PLU de Villeneuve-lès-Bouloc

Monsieur le Maire,

Antennes

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

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme du Villeneuve-lès-Bouloc, le 7 mai 2024, reçu le 16 mai 2024.

Les modifications apportées au dossier concernent :

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

- L'assouplissement des règles concernant l'apport de terres en zone agricole ;
- La reprise des règles d'extension des habitations existantes en zones A et N ;
- La rectification d'erreurs matérielles et des règles afférentes aux voiries et aux panneaux solaires ;
- L'ajout de 3 changements de destinations en zone agricole ;
- La reprise du zonage pour permettre l'agrandissement de la maison médicale.

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

Nous demandons la suppression, au niveau de l'article A2 du règlement écrit, de la règle instaurée pour interdire les capteurs solaires au sol, impactant la totalité de la zone agricole communale, la règle ajoutée au niveau de l'article A5 étant suffisante pour encadrer les possibilités sur l'existant. Nous notons que les règles instaurées sont nature à contraindre les possibilités offertes par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Nous rappelons que les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...



Les autres modifications apportées au PLU n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Nous formulons **un avis favorable** au projet de 2^{ème} modification du PLU du Villeneuve-lès-Bouloc **sous réserve** de reprise de l'article A2 du règlement écrit vis-à-vis des capteurs solaires au sol.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

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

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



**Direction départementale
des territoires**

REÇU LE

19 JUIL. 2024

Toulouse, le 15 JUIL. 2024

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire de
Villeneuve-les-Bouloc
Place publique
31620 Villeneuve-les-Bouloc

Objet : Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve les Bouloc.

Par lettre du 7 mai 2024, la commune de Villeneuve-les-Bouloc a notifié à la direction départementale des territoires (DDT) le projet de modification n° 2 de son plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 16 juillet 2019.

Les objets de cette procédure sont les suivants :

1. Ajuster le règlement écrit sur :
 - l'apport de terres en zone agricole ;
 - l'implantation des capteurs solaires au sol ;
 - les exigences de retournement des impasses ;
 - l'encadrement, dans les zones A et N, des extensions des habitations, du recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
2. Corriger des erreurs matérielles ;
3. Désigner trois bâtiments dans la zone A comme pouvant changer de destination ;
4. Étendre le secteur Ub, au détriment d'un secteur Aua, pour permettre l'agrandissement de la maison médicale communale.

Service territorial / PTN/ UPP NL
Affaire suivie par : Hani CHOUCHANE
Mél : hani.chouchane@haute-garonne.gouv.fr
Cité administrative- 2 boulevard Armand Duportal
BP 70001 - 31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 06 30 10 06 02
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

En synthèse, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification du PLU, sous réserve de faire évoluer les points suivants, avant l'approbation définitive du projet :

- supprimer les interdictions d'installation des panneaux solaires, au sol ou en façade des constructions, dans les zones UB, Uc, Au, A et N. Elles ne sont pas justifiées, et ne 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 afin de permettre l'évolution de ces bâtis, tout en favorisant leur insertion au sein des espaces agricoles et naturels ;
- ne pas désigner le bâtiment sur la parcelle B83, au lieu dit « Sainte-Croix », comme pouvant changer de destination ;
- compléter la justification de l'extension du secteur Ub lié à l'extension de la maison médicale communale.
- présenter et justifier l'évolution de l'OAP du secteur Aua, qui doit être traitée en tant qu'objet à part entière dans le cadre de la présente procédure.

Dans le détail, les nombreux objets que comporte cette procédure appellent les observations suivantes.

1 – Les évolutions du règlement écrit

L'encadrement de l'apport de terres en zone agricole :

La modification vise à préciser les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol dans la zone agricole, ce qui n'appelle pas de remarque particulière.

L'implantation des capteurs solaires :

Dans les zones Ub, Uc, Au, A et N, la commune souhaite interdire l'installation de panneaux photovoltaïques en façade du bâti et autoriser uniquement les panneaux photovoltaïques au sol dont la hauteur serait inférieure à 1m80 et dont la surface n'excède pas 8m².

L'instauration de cette règle est juridiquement contestable pour différentes raisons.

Tout d'abord, concernant les panneaux en façade du bâti, elle ne respecte pas les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit, en substance, que les règles sur l'aspect extérieur des constructions contenues dans un PLU, ne peuvent s'opposer à la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable qui favorise la production d'énergie renouvelable. Des exceptions à cette règle sont prévues (art. L111-17 du code de l'urbanisme) dans des secteurs concernés par des enjeux paysagers connus, comme les abords des monuments historiques, ou dans le périmètre d'un site patrimonial. En vertu de ces règles, le principe d'une exclusion serait justifié uniquement aux abords du « Château de Villefranche », classé monument historique depuis 2005

Ensuite, concernant les capteurs solaires au sol, il est attendu que toutes les règles du PLU fassent l'objet d'une justification précise et circonstanciée. L'enjeu de mauvaise insertion paysagère est bien évoqué, mais il n'y a aucun élément d'analyse permettant de justifier que cet enjeu est en place sur la totalité des zones concernées, et que l'installation de panneaux solaires serait problématique. En l'absence de justification, cette règle apparaît fortement contestable et

2/5

contreviendrait à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ENR).

Au final, cette procédure manque l'opportunité de concilier l'enjeu de développement de la production des énergies renouvelables et d'amélioration du cadre de vie.

Les exigences de retournement pour les impasses :

L'évolution des règles relatives aux exigences en matière de voirie dans les impasses n'appelle pas d'observation.

Dans les zones A et N : les extensions des habitations, et les règles de recul des voies et emprises publiques :

L'évolution de la règle de recul des limites d'emprises et voies publiques, qui passerait de 15m à 6m, n'appelle pas de remarque particulière.

En revanche, la proposition d'autoriser les extensions des habitations dans les zones A et N, à hauteur de 50m², ne correspond pas au cadrage prévu par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dont l'objet est de concilier ces constructions avec leur environnement qui doit être préservé. Même si la règle sur la superficie totale, comprenant l'extension, est maintenue à 200 m² de surface de plancher, il convient de limiter ces extensions à 30 % de la surface de plancher existante. Cela permet d'offrir des possibilités d'évolution du bâti de façon proportionnée et d'en favoriser la bonne insertion au sein des espaces agricoles et naturels.

2 – Les corrections d'erreur matérielles

Le report, dans le règlement graphique, des aplats signalant la nécessité de production de logements sociaux, au sein des zones Au, n'appelle pas d'observation. Il s'agit bien d'une correction de la règle indiquée page 51 dans le règlement écrit et page 154 du rapport de présentation du PLU en vigueur.

3 – Les changements de destination

Par la présente procédure, la commune souhaite désigner, dans le PLU, trois bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole. Les observations formulées ci-dessous ne sauraient présager de l'avis conforme de la CDPENAF qui devra être sollicité lors des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- *Le bâtiment sur la parcelle B288 au lieu dit « Niçaise ».*

Le dossier semble incohérent sur le bâtiment désigné. En effet, la notice fournie indique (page 14), que le bâtiment serait un hangar agricole de 1 770m², alors que le bâtiment, désigné aux pages 16 et 19, dispose d'une superficie bien plus modeste, de l'ordre de 100m² d'après interprétation d'une photo aérienne. Cela n'appelle pas de remarque sur le fond, mais il convient de corriger cette incohérence, dans la partie relative à la présentation du contexte (page 14).

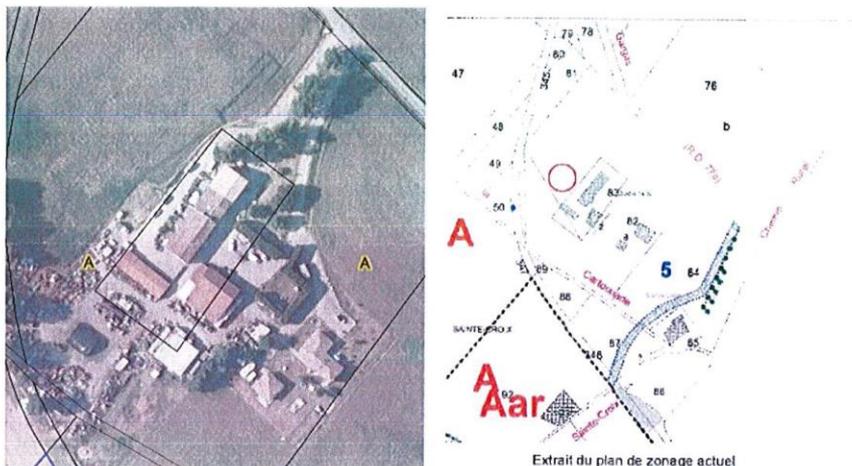
- Le bâtiment sur la parcelle B779 au lieu dit « Cartounade »

La désignation de ce bâtiment est bien justifiée dans le dossier et n'appelle pas d'observation. C'est un ancien corps de ferme dont le projet consisterait à agrandir la maison attenante sur l'ancienne étable.

- Le bâtiment sur la parcelle B83 au lieu dit « Sainte-Croix »

Le projet de désignation vise à régulariser une extension de 23m², à destination de logement, qui pourrait devenir un gîte supplémentaire sur ce secteur où l'ancienne ferme a déjà été transformée en gîtes ruraux. Une telle motivation, visant la régulation d'une infraction au titre du code de l'urbanisme, est irrecevable. Il est demandé à la commune de retirer la désignation de ce bâtiment.

De plus, les photos aériennes du site, datant de 2022 et disponibles sur le site géoportail, montrent que plusieurs bâtiments supplémentaires sont déjà présents sur le site, avec des dépôts de matériaux divers, rendant le site peu qualitatif, et peu pertinent pour la réalisation de gîtes.



En outre, ces bâtiments supplémentaires, présents sur le site, ne sont pas repris dans le fond cadastral (page 31 de la notice explicative). Il convient de mettre à jour ce fond cadastral ou, à défaut, de fournir au dossier d'enquête publique les autorisations d'urbanisme délivrées sur le secteur pour assurer la cohérence entre les cartographies, présentées pages 29 et 31 de la notice explicative.

En complément, une modification du règlement écrit est proposée afin d'autoriser la création d'hébergements hôteliers et touristiques par changement de destination. Or, depuis le décret 2023-195 du 22 mars 2023, il existe une distinction entre les sous-destination « hôtels » et « les autres hébergements touristiques » (art. R151-28 du code de l'urbanisme). Compte-tenu des éléments présentés dans le dossier, la commune est invitée à permettre la création d'« autres

4 – L'agrandissement de la maison médicale communale

Le projet d'extension de la maison médicale n'est pas justifié dans le dossier : il est simplement présenté un état d'occupation de l'existant, mais rien sur l'éventuel besoin de constructions supplémentaires.

La commune envisage d'étendre la zone Ub, où se situe actuellement la maison médicale, au détriment d'un secteur d'extension Aua, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Or, il demeure des possibilités d'aménagement sur les parcelles C 1295 et C 1296, situées au sud de la maison médicale au sein de la zone Ub (cf illustration ci-dessus).



L'absence de précision sur le besoin de constructions supplémentaires et l'omission d'exploration du potentiel de ces parcelles ne permettent pas de justifier les évolutions du règlement graphique.

De plus, la procédure ne se limite pas à réduire le secteur Aua puisque des modifications sans justification sont opérées sur l'OAP elle-même : réduction de nombre de logements, suppression du nombre d'hébergements en résidence senior et de la répartition du type de logements (maison de ville, collectif). Or, ces évolutions constituent un objet à part entière sur lequel la procédure de modification doit présenter le projet de la collectivité et apporter des justifications.

Par ailleurs, en guise d'observation générale, dépassant le cadre de la présente procédure de modification du PLU, la commune connaît une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers importante et rapide. En effet, d'après les chiffres du portail de l'artificialisation, 5,72ha ont été consommés en 2021 et 2022.

Dans un contexte où la sobriété foncière doit guider les choix d'aménagements, une procédure de révision permettrait de requestionner les partis pris d'aménagement de la commune et d'aboutir à des choix de développement offrant davantage de marges de manœuvre à long terme.

Le présent avis de l'État, en tant que personne publique associée, devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet
et par délégation :
Le secrétaire général



Serge JACOB



Direction départementale
des territoires

Toulouse, le

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 10 juillet 2024 sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Les-Boulocs.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 12 juin 2024 ;

Vu le projet arrêté de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Les-Boulocs;

Après présentation et à l'issue des débats, la commission émet :

Un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que:

- La surface de plancher de l'extension doit être limitée à 30 % de la surface de plancher existante
- La surface de plancher totale des annexes doit être réglementée et ne doit pas dépasser 50 m²
- L'emprise au sol maximale des constructions existantes (extension comprise) doit être réglementé en zone N, sans excéder 200 m²
- Les extensions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative
- La hauteur maximale des extensions doit être égale à la hauteur de l'existant ou au niveau refuge en zone inondable
- La surface de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m²
- Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative

15 suffrages exprimés : Défavorable à l'unanimité

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER

Service économie agricole
Affaire suivie par : Younes RAHHALI
Cité administrative
2, boulevard Armand Duportal - BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 07.85.44.01.11
Mél : younes.rahhal@haute-garonne.gouv.fr
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr