

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE Villeneuve-les Bouloc

Enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU, du mardi 26 novembre 2024 au vendredi 13 décembre 2024

*Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulouse
n° E24000147/31 du 2/10/2024*

Arrêté municipal du 5/10/2024 organisant l'enquête publique

RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

A. Généralités.....	2
A.1- Le cadre général du projet,.....	2
A.2- L'objet de l'enquête,.....	2
A.3- Le cadre juridique de l'enquête publique.....	2
A.4- Présentation succincte du projet.....	3
A.5- Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.....	3
B. Organisation de l'enquête.....	4
B.1- Désignation du commissaire enquêteur.....	4
B.2- Arrêté d'ouverture d'enquête.....	4
B.3- Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	4
B.4- Indication des mesures de publicité.....	4
C. Déroulement de l'enquête.....	5
C.1- Permanences réalisées (nombre, dates, horaires),.....	5
C.2- Comptabilisation des observations.....	5
C.3- Clôture de l'enquête.....	5
D. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet.....	5
E. Analyse des observations.....	5
E.1- Permanence du 26/11/2024 de 9h à 12h :.....	5
E.2- Permanence du 05/12/2024 de 14h à 17h30 :.....	5
E.3- Permanence du 13/12/2024 de 14h à 17h :.....	6
F. Conclusions (annule et remplace celles du 15/01/2025):.....	7
F.1- Constats sur l'évolution du PLU de Villeneuve les Bouloc.....	7
F.2- Constats sur les actions du projet de modification.....	7
F.3- Constats sur les observations du public.....	8
F.4- Bilan des constats.....	9
F.5- Conclusion du commissaire enquêteur.....	11

Rapport d'enquête

A. Généralités

A.1- Le cadre général du projet,

Le PLU en vigueur fait l'objet d'un suivi constant depuis sa première publication (voir détail des modifications - annexe A1),

La commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC a décidé d'entreprendre une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 19 juillet 2019. Cette modification fait suite à une 1ère modification (approuvée le 07 septembre 2021).

Bien que non obligatoire, une concertation de la population s'est déroulée tout au long de l'élaboration de la deuxième modification du PLU de VILLENEUVE-LES-BOULOC selon les modalités suivantes :

- Un cahier de recueil des observations du public a été mis à disposition au lendemain de la prescription de la modification.
- Un article de présentation de la 2ème modification du PLU a été inséré dans le magazine municipal de décembre 2023.
- Une insertion sur le site Internet de la commune a été réalisée parallèlement (septembre 2024) ; elle présente les objectifs et met en ligne la notice explicative dans sa version de mai 2024 telle qu'elle a été adressée aux Personnes Publiques Associées.
- Le panneau lumineux de la commune fait également état de la 2ème modification du PLU.
- Un panneau d'exposition a été apposé en Mairie à partir du mercredi 16 octobre 2024.

Aucune observation n'a été déposée, ni dans le registre, ni par courrier ou courriel.

A.2- L'objet de l'enquête,

Le projet de modification porte sur :

- la facilitation de projets en ajustant certains points du règlement écrit (apport de terres en zone agricole, raquette de retournement pour les impasses, règles d'extension des habitations existantes en zones A et N)
- la rectification de deux erreurs matérielles (absence de report de la règle graphique d'exigence de logement social pour deux secteurs et celle portant sur les capteurs solaires au sol dans les secteurs Nf et Nfp)
- le changement de destination de bâtiments en zone A.
- permettre l'agrandissement de la maison médicale. (extension de la zone UB et la réduction correspondante du secteur AUa de Lartigate)

A.3- Le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête relève des articles du code de l'urbanisme énoncés ci-dessous :
articles L153.36, L153.37 , L153.40 , L153.41 , L153.43 et L153.44 du code de l'urbanisme

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial du Nord Toulousain
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil Municipal.

Rapport d'enquête

A.4- Présentation succincte du projet

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Dans un contexte d'évolution permanente de la réglementation environnementale et des demandes des habitants (+ 700 ha entre 2005 et 2019¹ et en augmentation constante-1663 ha en 2021²), cette modification de portée relativement modeste se situe dans la logique de l'attention constante de l'équipe municipale au PLU.

Il faut également noter que la commune bénéficie d'un revenu financier important lié à la présence de l'Eurocentre dont le péage d'accès se situe sur son territoire et lui offre des possibilités d'accès rapide à la métropole toulousaine.

Ainsi, des quatre points de l'enquête cités plus haut, la majorité porte sur des modifications mineures ; une seule modification peut être considérée comme majeure : l'agrandissement de la maison médicale et les changements de zone afférents.

Les trois premiers points ajustent à la marge le PLU existant.

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) (quatrième point) 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.

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 ; il s'agit là d'une surface réduite (0.2ha).

A.5- Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.

Le dossier se compose des éléments suivants :

- notice explicative
- note de synthèse de la commune aux avis des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe
- bilan de la concertation
 - OAP
 - règlement partie écrite
 - règlement partie graphique

Les changements proposés dans le cadre de la deuxième modification portent sur :

- Le règlement (partie graphique),
- Le règlement (partie écrite),
- Les OAP.

Le reste du dossier PLU est inchangé.

1 Source commune de Villeneuve

2 Source Wikipédia

Rapport d'enquête

B. Organisation de l'enquête

B.1- Désignation du commissaire enquêteur

Madame la Maire de Villeneuve-les Bouloc a demandé par courrier reçu le 27/9/2024 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision n° E24000147/31 a désigné Monsieur Jean-Luc CHABARDÈS en tant que commissaire enquêteur (suppléante Mme Claudette GROLLEAU).

B.2- Arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête publique a été prescrite par M. le Maire de Villeneuve-les Bouloc, par arrêté municipal en date du 5/10/2024. Elle s'est déroulée pendant 18 jours entiers et consécutifs, du mardi 26 novembre 2024 à 9H00 au vendredi 13 décembre 2024 à 17h00. *-cf. annexe A4*

B.3- Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet

Après un premier contact destiné à s'imprégner du contexte et de faire connaissance avec l'équipe municipale le 19/11/2024, le commissaire enquêteur a pu bénéficier d'une visite complète du village avec visite des lieux remarquables liés aux changements prévus au projet de modification le 23/10/2024.

B.4- Indication des mesures de publicité.



- Publication d'avis par affichage sur différents panneaux dédiés du village avant enquête,
- Publication dans des journaux d'annonces légales *cf. annexe A2*
- Communication sur demande aux demandeurs éventuels à leurs frais
- Accessibilité via le sire internet de la mairie <http://www.villeneuvelesbouloc.fr>



- Mise à disposition du dossier au format électronique sur un poste informatique et au format papier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie

Rapport d'enquête

C. Déroulement de l'enquête

C.1- Permanences réalisées (nombre, dates, horaires),

Des permanences ont été tenues en mairie :

- 26/11/2024 de 9h à 12h,
- 05/12/2024 de 14h à 17h30
- 13/12/2024 de 14h à 17h

C.2- Comptabilisation des observations

Ces permanences ont généré un faible nombre d'observations. *-voir copie du registre annexe A4*

Au total, 4 observations écrites émanant de 6 signataires ont été produites par le public, à savoir :

- Registre papier d'enquête à la mairie : 3 observations pour 4 signataires ; registre déposé à la mairie.
- Adresse internet urbanisme@villeneuvelesbouloc.fr : un courrier en date du 9/12/24 a été adressé au commissaire enquêteur par M. Jérémie et Mme Stéphanie CESCHIN ; il vise à obtenir le déclassement d'un fond de parcelle de zone A en zone U ; il a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/12/24.

C.3- Clôture de l'enquête.

L'enquête a été clôturée le 13/12/2024 ; le PV de synthèse a été remis en mains propres au maire M. GALLINARO le 20/12/2024 contenant un questionnement sur quelques points du dossier.

D. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

La synthèse figure dans l'*annexe B au présent rapport*. Il faut noter que la commune a souscrit à beaucoup de remarques des PPA et notamment la CDPENAF et la DDT.

E. Analyse des observations

E.1- Permanence du 26/11/2024 de 9h à 12h :

-Sujet hors champ de la modification : M. Pierre GIACOMIN

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.

E.2- Permanence du 05/12/2024 de 14h à 17h30 :

Sujet hors champ de la modification : M et Mme Jean-Claude et Chantal ROYERE ;

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.

Rapport d'enquête

Sujet dans le champ de la modification : Mme Christine GAUBIL

Mme GAUBIL fait état de sa qualité d'élue au conseil municipal mais déclare participer à l'enquête en tant que simple citoyenne concernée directement par un des points de la modification : le changement de destination d'un bâti à Niçaise (parcelle B288 – 3.7.1 de la notice explicative p14).

Elle fait état des remarques suivantes :

Sa maison d'habitation (parcelles B518 +B529) jouxte la parcelle B288

Un changement de destination vers un usage d'habitation, selon l'information obtenue de son voisin, lui pose problème à plusieurs titres :

- 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 ;
- en outre, 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 ;
- au surplus, 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.

E.3- Permanence du 13/12/2024 de 14h à 17h

pas de visite

Courrier du 9/12/24 porté à la connaissance du commissaire enquêteur le 13/12/24 -voir annexe A3 au présent document.

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.

A Toulouse, le 15/01/2025

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc CHABARDÈS

Rapport d'enquête

F. Conclusions (annule et remplace celles du 15/01/2025):

F.1- Constats sur l'évolution du PLU de Villeneuve les Bouloc

Il faut noter que la commune a la préoccupation de l'évolution régulière de cet outil notamment dans le respect des contraintes environnementales, de la cohérence des implantations de bâtiments et du maintien de l'attractivité de la commune : cette modification est dans le droit fil de ces trois points.

Une visite de toute la commune en compagnie du maire a d'ailleurs permis au commissaire enquêteur de visualiser, entre autres, les contraintes du parcellaire existant dont le statut est très éparpillé, résultat des évolutions successives depuis le POS d'origine.

Enfin, dans cette même logique, la commune précise qu'une procédure de révision à venir devra porter sur la prise en compte de l'évolution de la législation en matière d'urbanisme et d'environnement, et sur l'analyse de l'évolution de l'aménagement du territoire communal depuis la date de l'approbation du PLU initial (soit 2019). A ce jour la loi prévoit la mise en compatibilité des PLU avec les SCOT, qui sont en cours de révision, pour 2028 et la commune travaille en ce moment sur un projet de pré PADD dans le cadre d'un PLU intercommunal.

Le commissaire enquêteur considère l'ensemble de ces actions comme un gage de suivi pertinent du PLU.

F.2- Constats sur les actions du projet de modification

Comme il a déjà été observé dans les développements du rapport, la modification du PLU a deux objectifs principaux :

1. Une mise à jour technique du PLU avec la facilitation de projets, la rectification d'erreurs matérielles et le changement de destination de bâtiments en zone A
2. L'extension de la maison médicale avec l'objectif de la commune de pérenniser cette offre de soins au bénéfice des habitants de la commune et des alentours.

Le premier point porte sur des sujets très techniques d'urbanisme :

- la facilitation de projets consiste en un ajustement de certains points du règlement écrit qui permet de préciser les modalités d'aménagement de différentes zones ; lors de la visite de la commune avec le maire, le commissaire enquêteur a pu notamment se rendre compte de l'intérêt de la disposition sur les apports de terre en zone A qui vise à la fois à limiter des dépôts de terres inopportuns et à obliger l'exploitant de la parcelle à faire effectuer une répartition sur le sol de ces apports qui rendent mieux exploitables les parcelles concernées
- la rectification d'erreurs matérielles n'amène aucune remarque ; elle permet d'ajuster le PLU existant sur des points incohérents de sa rédaction antérieure
- le règlement du cas particulier d'un bâtiment sur une parcelle en zone A mérite d'être analysé de manière plus précise. Cette analyse est réalisée ci-dessous (cf. F3) dans la mesure où elle a fait l'objet d'une observation du public.

Le second point est mis en œuvre dans la perspective de répondre aux besoins de la population face à la désertification médicale qui sévit sur le territoire et de pérenniser une meilleure offre de soins au bénéfice des habitants de la commune et des alentours (accueil d'un nouveau praticien pour mieux couvrir les gardes et apporter un service le week-end).

Sous réserve de l'analyse du second point en F3 ci-après, le commissaire enquêteur considère l'ensemble de ces points s'inscrivent dans la logique de pertinence d'évolution du PLU énoncée au point F1 en y rajoutant la préoccupation d'un intérêt collectif de santé dans un contexte désertification médicale qui s'étend au-delà des limites de la commune.

Rapport d'enquête

F.3- Constats sur les observations du public

Pour rappel, une seule observation sur les quatre recensées est cohérente avec la modification objet de l'enquête publique.

Seule l'observation de Mme GAUBIL mérite une attention particulière du fait du contenu des arguments développés et de la qualité de la personne, élue municipale, qui les a formulées.

Ainsi, à la suite d'un questionnement du commissaire enquêteur à la commune sur ces arguments, 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.*

Au vu de cette réponse, le commissaire enquêteur estime que :

- la réponse est juridiquement fondée dans l'esprit déjà évoqué du respect des contraintes environnementales et de la cohérence des implantations des bâtiments en utilisant les possibilités du code de l'environnement pour changer le statut du bâtiment, sa mise en œuvre effective restant sous le contrôle d'une commission ad hoc
- les arguments prennent également en compte les contraintes matérielles du lieu en les ramenant à leur niveau réel montrant ainsi un aspect de l'observation apparemment polémique
- au surplus, la pertinence de cette modification particulière et encadré de modification d'un PLU (article L151-11 du CU) dédiée à un cas spécifique n'ouvre a priori aucune perspective de généralisation ; en outre ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque des PPA sur le fond (cf. annexe B du rapport)

Par ailleurs, le faible nombre d'observations en rapport avec le projet de modification qui a été précédé d'une concertation avec le public à la seule initiative de la commune (cf rapport - A1) et l'analyse des réponses de la commune à la seule observation recevable sont le gage d'un souci de faire évoluer le PLU de la manière la plus en phase possible avec les habitants de la commune.

Rapport d'enquête

Constat	Point particulier	Position du commissaire en quêteur	Appréciation du point (+/-)
les observations du public (fin)	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	<p>de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Le bâtiment situé entre deux maisons traditionnelles très restaurées un aménagement dans les règles de l'art de 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.</p> <p>Il ne s'agit donc pas de l'ouverture d'une opportunité de demandes de même nature mais du traitement d'un cas particulier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Au surplus, le changement de destination n'a pas fait l'objet de remarques de fond des PPA 	+

F.5- Conclusion du commissaire enquêteur

Au vu des appréciations en majorité positives ci-dessus, des constats et des développements du rapport, le commissaire enquêteur considère que le projet présente plus d'avantages que d'inconvénients. Il émet donc un avis favorable à la modification n°2 du PLU de Villeneuve les Bouloc.

A Toulouse, le 24/2/2025

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc CHABARDÈS