



Villeneuve-Tolosane

# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 18 octobre 2005

## 9 – RAPPORT D'ANALYSE ET CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 2<sup>ème</sup> MODIFICATION

Approuvée par délibération  
du Conseil Communautaire le



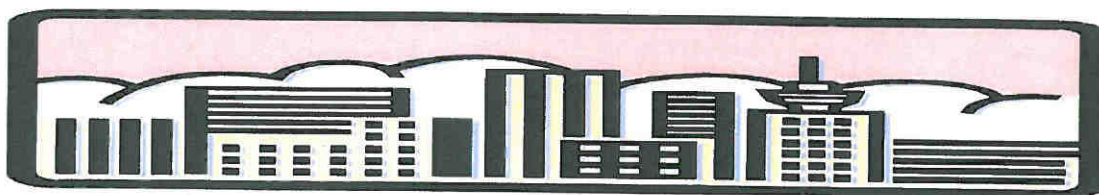
Villeneuve-Tolosane



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
- commune de Villeneuve-Tolosane ( 31270) -

**Enquête publique relative  
à «la 2<sup>ème</sup> modification du  
PLU de la commune»**

Rapport d'analyse et Conclusions de l'enquête  
par le Commissaire Enquêteur : **Myriam de BALORRE**



Nombre de pages 34 :

Date : août 2010

## **SOMMAIRE DE L'ENQUETE**

<b>A/ RAPPORT D'ANALYSE</b> .....	3
1. Généralités concernant l'enquête.....	4
1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	4
1.3.1. Le dossier d'enquête.....	5
1.3.2. L'objet des modifications.....	5
1.4. Composition et analyse du projet.....	6
1.4.1. Composition du dossier.....	6
1.4.2. Appréciation du dossier.....	6
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	7
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	7
2.2. Modalités de l'enquête.....	7
2.2.1. La publicité.....	7
2.2.2. L'affichage.....	8
2.2.3. Le registre et le dossier d'enquête.....	8
2.2.4. Visite des lieux et réunions de travail.....	9
2.2.5. Les permanences.....	9
3. Analyses et synthèse des observations reçues.....	10
3.1. Analyse comptable des observations.....	10
3.2. Analyse détaillée des observations.....	10
3.3. Avis des personnes associées.....	13
3.4. Synthèse.....	13
4. Avis du Commissaire-Enquêteur.....	14
<b>B/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE</b> .....	20
<b>C/ TABLE DES ANNEXES</b> .....	29
Annexe n°1 : copie de l'arrêté du Président du Grand Toulouse.....	30
Annexe n°2 : copie du Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Villeneuve.....	32
Annexe n°3 : copie du Certificat d'affichage et d'annonces légales du Grand Toulouse.....	33
Annexe n°4 : la réponse de Monsieur le Maire de Villeneuve-Tolosane.....	34

## ***A/ RAPPORT D'ANALYSE***



## **A/ RAPPORT D'ANALYSE**

### **1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.**

#### 1.1. Objet de l'enquête.

L'enquête publique porte sur le projet de «**la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Tolosane**», commune située dans le sud-ouest de Toulouse. Aujourd'hui cette commune fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT), cette enquête est ordonnée par le Président de la Communauté Urbaine (Cf. chapitre « Cadre juridique » ci-après) par arrêté en date du 3 mai 2010.

#### 1.2. Cadre juridique.

- Vu la loi SRU du 13 décembre 2000;
  - Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003;
  - Vu le PLU de Villeneuve-Tolosane approuvé le 18 octobre 2005;
  - Vu la 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 31 janvier 2008;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse devenant compétente en matière d'urbanisme, et notamment sur les plans locaux d'urbanisme, et documents en tenant lieu;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 portant sur la transformation de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse en Communauté Urbaine, et conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme le « PLU de la commune de Villeneuve-Tolosane » est devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Villeneuve-Tolosane ».
  - Conformément à l'arrêté du Président de la Commission Urbanisme et Projets urbains, en date du 3 mai 2010, l'enquête publique a été arrêtée aux dates citées ci-après.
- La présente enquête a fait l'objet d'un dossier de modification du PLU.

#### 1.3. Nature et caractéristiques du projet.

Dans le cadre des opérations publiques ou privées en cours ou projetées, du nouveau Code de l'Urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, Villeneuve-Tolosane a souhaité porter des ajustements, voire des mises à jour à son règlement territorial. Ainsi, par cette procédure de modification, la commune décide de faire évoluer son règlement d'urbanisme.

La présente enquête a trois grands objectifs :

- Favoriser l'émergence d'un périmètre centre élargi.
- Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale.
- Adapter les règlements écrit et graphique aux évolutions communales.

##### **1.3.1. Le dossier d'enquête.**

C'est la direction d'Urbanisme de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse qui a réalisé le dossier mis en enquête avec l'aide du service Urbanisme de la commune de Villeneuve-Tolosane. Le dossier a subi des modifications mineures pendant l'enquête.

### 1.3.2.L'objet des modifications.

Cette modification porte sur plusieurs thèmes, soit au total 34 modifications :

■ 3 modifications réglementaires pour favoriser l'émergence d'un périmètre centre élargi :

–L'orientation d'aménagement dans le quartier des « Bergeronnettes ».

–L'extension de la zone UA.

–Les adaptations du règlement écrit en zone UA, les articles 6,7 et 10.

■ 2 modifications réglementaires afin de poursuivre et renforcer la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale :

–Poursuivre la mixité sociale dans le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, AU à l'article 2.

–L'identification du secteur de mixité sociale renforcée.

■ 29 modifications afin d'adapter les règlements écrit et graphique aux évolutions communales :

- Modifier l'aménagement des accès en impasse.
- Impossibilité de réaliser de nouveaux accès privés en zone N;
- Actualisation du schéma d'assainissement.
- Préciser la notion « d'emprises publiques autres que voirie.
- Augmenter la longueur maximale des constructions à usage d'activité à l'alignement.
- Diminution du retrait par rapport aux voies en zone UA.
- Diversifier les possibilités d'implantation des constructions en limite séparative.
- Harmonisation la règle définie à l'article 8 des zones UE et AU avec les autres zones.
- Autoriser l'implantation de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.
- Préciser les règles de stationnement pour les bureaux et les commerces.
- Préciser le champ d'application des règles de stationnement des vélos et des deux roues.
- Réduction des obligations de création des espaces verts.
- Intégration de la zone AU1, dite de Bouyerous, en zone U.
- Intégration de la zone AU, dite Caminas, en zone U.
- Transfert de la zone AU à UC d'une languette de terrain.
- Suppression de l'orientation d'aménagement du secteur Barradau.
- Identification des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
- Suppression de l'emplacement réservé n°31.
- Suppression de l'emplacement réservé n°3.
- Suppression des emplacements réservés n°91 et 92.
- Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1.
- Extension de l'emplacement réservé n°52.
- Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison cyclable vers la future ZAC Las Fonsès.
- Correction de l'emplacement de l'alignement des arbres.
- Prise en compte des du PPRN.
- Prise en compte du PEB de l'aérodrome de Toulouse Franczal.

- Réglementation des démolitions.
- Réglementation des constructions dans l'emprise de la servitude l4.

#### 1.4. Composition et analyse du dossier.

1.4.1. **Composition du dossier.** Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- **Des documents relatifs à la procédure :**
  - l'arrêté du Président de la CUGT prescrivant l'enquête publique, les copies des annonces légales parues dans des médias, la publicité.
- **La notice explicative** avec les objectifs de la modification et les dispositions retenues.
- **1 partie du règlement du PLU actuel et 1 partie du règlement modifié.**
- **1 liste des emplacements réservés.**
- **2 plans de zonage** du secteur objet de la modification, un plan dressé à des échelles différentes.

#### 1.4.2. **Appréciation du dossier.**

Le dossier est bien composé des pièces règlementaires. Et pour une meilleure connaissance de la commune et des enjeux économiques inhérents à cette procédure, j'ai sollicité d'autres informations auprès de la mairie, soit :

- 1 plan de la commune avec le nom des rues, pour mieux vérifier l'affichage.
- Le PLU révisé de 2005.
- Le dossier de 1ère modification de 2008.
- Des données récentes concernant le nombre de la population et des logements sociaux.
- Des précisions concernant l'échelle de certains plans.

Après la clôture de l'enquête, plusieurs réunions ont été nécessaires entre les services de la mairie de Villeneuve-Tolosane, de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et le CE pour mettre au point une écriture de certains articles du Règlement conforme à la légalité.

*Le dossier présenté en enquête est clair, complet et conforme aux articles du Code de l'Urbanisme.*



## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.

- Vu le décret n°2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Environnement;
  - Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et suivants, R.123-15 et suivants;
  - Vu la loi n°83-452 du 23 avril 1985 modifiée par le décret n°2001-205 du 6 mars 2001;
  - Vu la liste des personnes habilitées à remplir les fonctions de commissaire enquêteur arrêtée par la commission compétente pour le département de la Haute-Garonne au titre de l'année 2008 ;
  - Vu l'arrêté de délégation du 1<sup>er</sup> octobre 2008 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse;
  - Vu la demande émanant du Président de la Communauté Urbaine qui a compétence notamment en matière de PLU et de documents d'urbanisme, et tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune ;
  - Vu l'ordonnance en date du 29 mars 2010 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse pour conduire l'enquête visée ci-dessus en qualité de commissaire enquêteur, désigne :
- Madame de BALORRE Myriam**, conformément à l'article 2 de l'arrêté du président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, en date du 3 mai 2010.

\* Cf. chapitre « Table des annexes » n°1, la copie de l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine.

### 2.2. Modalités de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du **7 juin 2010 au 9 juillet 2010**, soit pendant **33 jours consécutifs**, conformément à l'article 1 de l'arrêté.

#### 2.2.1. La publicité.

Le public a été informé de cette enquête par voie de presse, par la publication d'un avis sous la rubrique « *Annonces légales* »\* dans les journaux suivants, conformément à l'article 5 de l'arrêté :

- La Dépêche du Midi du 19 mai 2010;
- L'Opinion Indépendante, du 21 mai 2010;
- La Dépêche du Midi, du 8 juin 2010;
- L'Opinion Indépendante, du 11 juin 2010.

\*L'article 12 du décret du 23 avril 1985, en application de la loi n°83-630 du 12 juillet, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement précise qu'en terme de publicité, l'avis du public faisant obligation de faire savoir l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début officiel de ladite enquête, et rappelé dans les 8 premiers jours d'enquête dans 2 journaux diffusés dans le

département concerné.

De plus, La parution de l'avis d'enquête s'est faite sur les sites internet de la CUGT ([www.grandtoulouse.org](http://www.grandtoulouse.org)) et de la commune de Villeneuve-Tolosane.

### 2.2.1. L'affichage\*.

Il s'est fait sur les panneaux d'affichage de la mairie de Villeneuve-Tolosane prévus à cet effet, sur les lieux objets de la présente modification du PLU, et au siège du Grand Toulouse (adresses ci-après), soit :

- A la mairie de Villeneuve-Tolosane.
- A l'espace Marcel Pagnol à Villeneuve.
- A l'école maternelle Bécane.
- A l'école primaire Bécane.
- A la bibliothèque municipale.
- A la poste, à la police municipale.
- Au centre culturel Leyrisse.
- A l'acole maternelle Ravel.
- Au stade municipal.
- Au collège.
- A l'aire de jeux Lou Verdaï.
- Au gymnase Ostermeier,
- A l'entrée du lac.
- A l'école primaire Ravel.
- Au gymnase Pierre de Coubertin.
- Au siège du Grand Toulouse sur la commune de Toulouse (Marengo).

La CUGT m'a remis une note d'information émanant de la mairie faisant part de l'enquête publique. La mairie de Villeneuve-Tolosane a largement affiché l'annonce de l'enquête.

\* Cf. chapitre « Table des annexes » n°2 et 3, les Certificats d'affichage de Monsieur le Maire et du Président de la Communauté Urbaine.

### 2.2.3. Les registres et les dossiers d'enquête.

Les dossiers d'enquête avec toutes ses pièces ont été placés à la disposition du public durant tout le temps de la procédure ainsi que 2 registres d'enquête à la mairie de Villeneuve-Tolosane, aux heures et jours d'ouverture habituels, et au siège de la CUGT. En effet, un second dossier a été placé au siège du Grand Toulouse (Marengo), 1 place de la Légion d'Honneur, BP35821, 31505 Toulouse cedex, du lundi au vendredi de 9h à 12h, et de 14h à 17h, ou sur rendez-vous au 05 34 41 92 03, ainsi qu'un registre d'enquête. Ils ont été visés et paraphés par mes soins avant l'ouverture de l'enquête. Les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, ont été ouverts le 1<sup>er</sup> jour de l'ouverture officielle de l'enquête, où le public a pu en prendre connaissance, conformément à l'article 3 de l'arrêté du Président de la CUGT.

#### 2.2.4. Visite des lieux et réunions de travail.

Une première réunion a été organisée à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse le mai 2010 avec Messieurs Dominique COQUART, maire de Villeneuve-Tolosane, Jean-Louis JONQUIERES et Michel FERRAND, maires-adjoints de la commune, Madame PINARD-CARTIER, représentant la Communauté Urbaine, et Madame COLANGES, chargée d'Urbanisme à la mairie de Villeneuve. Le dossier d'enquête m'a été remis, et nous avons longuement évoqué les orientations des projets communaux et les enjeux de cette modification. Après avoir constaté que le dossier était bien complet, nous avons mis en place le calendrier officiel de l'enquête et vu tous les préparatifs nécessaires.

Une deuxième réunion a eu lieu à la mairie de Villeneuve-Tolosane le 2 juin, avec une visite des lieux des modifications, notamment le quartier « Bergeronnettes », l'avenue de Cugnaux, la route de Seysses avec la descente vers la plaine, le lac dans le quartier du Bois Vieux et celui de Bourrouil avec ses espaces et sa faune à protéger.

Une troisième réunion s'est tenue à la fin de l'enquête avec les responsables municipaux. Enfin, deux dernières réunions ont eu lieu avec le Grand Toulouse, notamment avec l'un de responsables de la réglementation Urbaine, Monsieur Verdier, pour trouver des solutions dans la correction des textes erronés de la réglementation d'Urbanisme de Villeneuve.

#### 2.2.5. Les permanences.

Le CE s'est tenu à la disposition du public au cours de trois permanences à la mairie de Villeneuve-Tolosane, siège de l'enquête publique, conformément à l'article 4 de l'arrêté :

- Le 12 juin 2010, de 9h à 12h, à la mairie ;
- Le 22 juin 2010, de 9h à 12h30 à la mairie;
- Le 9 juillet 2010, de 9h à 13h30 à la mairie.

A la clôture de l'enquête, Monsieur COQUART et Madame PINARD-CARTIER, représentant la Communauté Urbaine, et le CE ont fait le bilan des observations effectuées durant l'enquête, les différents problèmes abordés ont été survolés. Le CE prend le registre d'enquête dûment clôturé

Le 9 juillet 2010 à 13h30, le CE clôture officiellement l'enquête à la mairie de Villeneuve-Tolosane. Les registres d'enquête sont clôturés également, et remis à la Communauté Urbaine, afin qu'il le remette à la signature du président de la CUGT. Ces registres ont été renvoyés au CE quelques jours plus tard.

Ainsi, toutes les modalités de l'enquête ont été appliquées et effectuées conformément à la législation.



### 3. ANALYSES ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS REÇUES

#### 3.1. Analyse comptable des observations.

- 8 observations orales;
- 6 observations écrites dans le registre d'enquête;
- 9 appels téléphoniques;
- 14 courriers (certains annexés et agrafés dans les registres d'enquête) dont 1 pétition.

#### 3.2. Analyse détaillée des observations\*.

Figurent en caractères normaux les observations et réclamations du public, et *en caractères italiques soulignés, le cas échéant, les réponses faites par le Commissaire Enquêteur.*

#### **Observation n°1, Madame CARLIER Geneviève, demeurant à Villeneuve-T.**

Elle habite la Terrasse et vient pour le chemin communal, entre la maison 12 et 14 rue Saint Périer... il y a 3 maisons en construction, et le chemin est fermé pour cause de construction. Or, ce cheminement est essentiel pour la communication entre la Terrasse et le bas où se trouvent l'école, les commerces, etc.

Pourquoi ce cheminement est-il fermé depuis un an? Va-t-on rétablir un cheminement forestier, et quand? Faut-il faire une pétition pour rétablir la propriété communale?

Les habitants se sentent floués par la disparition de ce passage communal qui facilitait la vie des habitants et le décloisonnement des quartiers. Ils veulent connaître ce qu'il en est exactement, et que doivent-ils faire pour bénéficier d'un passage inter quartier.

#### **Observation n°2, Madame SUFFERT Régine, demeurant à Villeneuve-T.**

Cette personne habite la rue Mozart, elle vient pour s'informer de la réalité de l'enquête. Elle est très craintive quant à l'avenir de Francazal à cause du bruit et du fait que c'est proche des habitations.

Elle demande si les espaces verts entre les rues Mozart et Chopin, le quartier des musiciens, il y en a environ 4... elle aimerait savoir si ces espaces vont être conservées à la disposition du public ou peuvent être construits. Ce sont des poumons verts pour ces quartiers.

#### **Observation n°3, Madame FIORELLA Graziella, demeurant 18 chemin de la Pépinière à Villeneuve.**

Elle habite dans le quartier du Bois Vieux, et se trouve dans un secteur UD. Elle se fait l'écho de tous les riverains mécontents de voir leurs parcelles divisées en 3 parties, dont une proche de leurs habitations intégrée à la zone AUo où un projet de ZAC Las Fonsès Bois Vieux. Ils en ont parlé avec les responsables municipaux, et, d'ailleurs, une délibération du Conseil municipal a eu lieu en date du 18 mars 2010 (« demande de

modification du périmètre de la ZAC Las Fonsès») : il est écrit dans cette délibération que « ...Le choix a été fait de ne pas prendre en compte cette bande de terrain classé AUo dans le périmètre de la ZAC ». Elle veut s'assurer que cette bande de terrain est bien sortie officiellement des plans cadastraux. Dans quelle zone nous situons-nous, en zone N ou AUo?

Elle me fait savoir que dans un bilan de concertation préalable à cette ZAC, les habitants de ce quartier se sont déjà mobilisés pour étendre la limite du bornage de la zone N... des négociations sont en cours.

Elle revient me voir au cours de la dernière permanence pour savoir ce qu'il en est, et tient à laisser une trace écrite dans le registre d'enquête.

-----  
**Observation n°4, Monsieur MARTIN Luc, chemin de la pépinière à Villeneuve.**

Cela fait plusieurs années qu'il discute avec la mairie pour les terrains près de la zone N (même quartier que l'observateur précédent). Il souhaite comme sa voisine que le secteur AUo passe en UD, et que les documents administratifs soient du même coup modifiés ou en conformité.

Il revient à la dernière permanence et porte 2 pétitions qu'ils souhaitent voir annexées dans le registre d'enquête : la première concerne le périmètre définitif de la ZAC soit entériné définitivement par la Communauté Urbaine (8 pétitionnaires); la deuxième concerne le basculement des terrains près de la zone N et appartiennent à la zone UD (8 pétitionnaires).

-----  
**Observation n°5, Messieurs MATHIOT Michel et ROUYER Pierre, demeurant à Portet-sur-Garonne.**

Ils sont voisins de la commune et ils viennent pour avoir des informations concernant la classification de Pradié. Ils sont inquiets par rapport à une zone déclassée par la mairie de Portet-sur-Garonne qui a transformé une zone de 19ha en zone N en zone 3AUo. Cette nouvelle zone a prévu l'aménagement d'une urbanisation future dans la continuité de l'usine de gaz classée SEVESO à hauts risques. Le Pradié fait partie de la zone à risque.

-----  
**Observation n°6, Monsieur De LUCAS Pierre, demeurant à Villeneuve.**

Il a une parcelle chemin de la Pépinière, et il aimerait que toute sa parcelle soit constructible sauf les 30m que nous avons proposés au Maire en fond de parcelle pour rejoindre la zone verte et le lycée. Cette limitation de zonage avec la ZAC ne l'intéresse pas, il a d'autres projets car il y a sur place tous les réseaux.  
 Il souhaite que cette bande change de zonage.

-----  
**Observation n°7, Monsieur COQUART, maire de Villeneuve, et ses collaborateurs.**

Une large réunion a lieu avant la clôture de l'enquête pour mettre à jour les points difficiles évoqués par les observateurs. Le CE remet à Monsieur le Maire plusieurs questions, ce dernier s'engage à y répondre.

Il envoie un courrier au CE, répondant aux questions et joignant 2 extraits de délibérations du Conseil municipal pour asseoir son argumentation.



**Observation n°8, Monsieur et Madame GREGORIO, habitant de Villeneuve.**

Ils viennent s'informer sur la modification. Ils tiennent à se faire expliquer tout particulièrement les articles 7 et 8 modifiés par rapport à « l'implantation des constructions et les limites séparatives » et « l'implantation des constructions sur une même propriété ». Ils sont favorables à cette modification.

**Observation n°9, Monsieur LAGRAVERES, demeurant à Villeneuve-T.**

Il émet un souhait qui n'est pas à l'ordre du jour de cette modification, il aimerait que l'on puisse créer en zone N des jardins locatifs pour les habitants qui n'ont pas la chance de posséder un jardin dans la commune, avec des infrastructures connexes qui permettent l'exploitation de ces parcelles.

*Réponse : cette idée ne faisant pas partie de la modification du PLU, le CE ne peut émettre d'avis sur ce point. Néanmoins, l'information est passée aux services instructeurs de la mairie afin qu'ils puissent étudier cette proposition dans l'avenir.*

**Observation n°10, Monsieur DUDZIAK, chemin de la Pépinière à Villeneuve-T.**

Il souhaite que soit annexée dans la présente modification l'emprise exacte de la ZAC Las Fontès. De plus, il veut que soit mentionnée la bande AUo qui passe sur les terrains situés chemin de la Pépinière afin qu'elle ne fasse pas partie de l'emprise de la future ZAN Las Fontès.

**Observation n°11, Monsieur SALLOT des NOYERS Denis, demeurant à Villeneuve-T.**

Concernant les Bergeronnettes, il y a des prescriptions qui ne sont pas précisées comme l'écrit la Direction Départementale des Territoires, or il ne les voit pas corrigées dans les documents mis en enquête publique. Il veut connaître exactement quelles sont-elles dans ce secteur.

**Observation n°12, une pétition des habitants du quartier « chemin de la Pépinière ».**

Ils émettent une requête pour leurs terrains situés côté pair du chemin de la Pépinière : ils souhaitent que soit examiné le passage du zonage AUo en UD, afin d'harmoniser le zonage avec celui de la première partie des parcelles lors de cette modification de PLU. Il s'agit pour ces observateurs d'un changement mineur.

**Observation n°13, Monsieur LAJUGIE Laurent et Mademoiselle GAMBINI Laure, demeurant à Villeneuve-T.**

Ils résident rue Robert-Louis Stevenson dans le lotissement Les Chênes II, classé AU1. Ils voudraient que leur secteur d'habitation soit « reclassé » afin qu'ils puissent y réaliser l'agrandissement de leur maison.

**Observation n°14, Monsieur et Madame BLANC Pascal, demeurant à Villeneuve-T.**

Ils habitent la rue Stevenson. Même demande que la précédente observation.

**Observation n°15, Monsieur et Madame GARCIA, demeurant à Villeneuve-T.**  
Même observation que la précédente.

**Observation n°16, Monsieur BETOURET Fabien et Madame BOCQUIER Maude, demeurant à Villeneuve-T.**  
Même Observation que la précédente.

**Observation n°17, Monsieur et Madame LEFEVRE Alain, demeurant à Villeneuve-T.**  
Même observation que la précédente.

**Observation n°18, Monsieur et Madame BESSEDE Yoann, demeurant à Villeneuve-T.**  
Même observation que la précédente.

**Observation n°19, Monsieur et Madame ROBINEAU Hubert.**  
Même observation que la précédente.

**Observation n°20, Monsieur LIAUNES, des Autoroutes du Sud de la France- district de Toulouse.**

Il précise dans le registre d'enquête du Grand Toulouse que :  
« Selon l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport du 26 juillet 2000, l'A64 est sur la commune de Villeneuve-Tolosane classée en infrastructure 1, la largeur des secteurs affectés au bruit est de 300m ».

*Réponse : cette observation ne faisant pas partie de la modification du PLU, le CE ne peut émettre d'avis sur ce point. Néanmoins, l'information est passée aux services du Maître d'ouvrage afin qu'ils puissent étudier cette proposition dans l'avenir.*

### 3.3. Avis des Personnes Associées.

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, la Région Midi-Pyrénées, la Direction des Affaires Economiques et du Développement local de la Haute-Garonne et Tisséo émettent un avis favorable.
- La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne émet un avis favorable avec une réserve sur l'extension de l'emplacement réservé n°52 (Cf. dossier d'enquête).
- La Préfecture de la Haute-Garonne, par la Responsable de l'Unité de Planification du Grand Toulouse sur le SCOT Grande Agglomération Toulousaine, Madame CASTILLA, émet plusieurs réserves dans son courrier du 28 mai 2010 (Cf. dossier d'enquête). Tous les points évoqués dans ce courrier sont traités aux Chapitres « Avis du Commissaire Enquêteur » et « Conclusions ».

### 3.4. Synthèse.

Cette enquête n'a pas suscité une grande effervescence dans la population locale, on peut même noter une faible participation du public. Une seule observation ne concerne pas la présente modification. Par contre, plusieurs quartiers se sont mobilisés, preuve que l'information sur cette enquête publique est bien passée dans la population locale.

L'analyse des observations écrites et orales peuvent se résumer et classer par thèmes pour faciliter leur analyse :

- Des problèmes de zonage dans le lotissement Les Chênes II.
- La suppression d'un chemin communal dans le quartier de la Terrasse.
- L'harmonisation du zonage rue de la pépinière.
- Des adaptations et des modifications d'écriture dans plusieurs articles du Règlement d'Urbanisme de Villeneuve-T.
- La classification de la zone Pradié.
- L'orientation d'aménagement du secteur « Bergeronnettes ».
- L'intégration de la ZAC Las Fonsès dans le PLU.
- La modification des règles de stationnement.
- L'extension de l'emplacement réservé n°52.
- La limitation de la constructibilité pour l'habitat sous les lignes haute-tension en zone UD.

#### 4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Les différentes observations proposées pendant cette enquête ont été classées par thèmes; néanmoins, le CE s'est efforcé de respecter l'ordre du dossier d'enquête, en émettant un avis suivant cet ordonnancement.

##### **-L'orientation d'aménagement dans le quartier des « Bergeronnettes ».**

La rédaction de cette modification dans le dossier d'enquête a posé des problèmes à un observateur et également au maître d'ouvrage. Pendant la durée de l'enquête, plusieurs améliorations ont été évoquées faisant évoluer favorablement l'article initial, dans un souci d'efficacité et de non contestation possible. Dans la mesure où cette clarification ne modifie pas substantiellement le projet initial, mais au contraire, constitue une amélioration incontestable de la forme, répondant également au souci de la Direction Départementale du Territoire, le CE arrête la présente rédaction des articles comme suit :

Article UA6 : « 2. Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous leurs niveaux, devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par des pointillés de couleurs, le long du boulevard des Ecoles et de l'avenue des Pyrénées, à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises aux dispositions de l'alinéa 5.3 ci-après ».

Article UA10 : « 4. Dans le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, cette hauteur pourra être portée à 12m maximum sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée, le long du boulevard des Ecoles, et seulement pour la partie repérée par des pointillés rouges ».

Ces articles proposés à tous les interlocuteurs faisant l'unanimité, le CE remplace ceux écrits dans l'actuelle notice explicative.

**–L'extension de la zone UA.**

Il s'agit d'une simple modification graphique.

**–Les adaptations du règlement écrit en zone UA, les articles 6,7 et 10.**

Il s'agit de simples adaptations n'ayant pas de conséquences particulières. Les règles sont conformes.

**–Poursuivre la mixité sociale dans le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, AU à l'article 2.**

Il s'agit de la poursuite de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale. En 2001, Villeneuve-Tolosane était à 4%; en 2009 à 10%. L'ajout de la précision au Règlement par le Maître d'ouvrage est retenu in extenso (Cf. Notice explicative en page 16).

**–L'identification du secteur de mixité sociale renforcée.**

Il s'agit d'une modification graphique et écrite, inhérente à la politique urbaine locale.

**–Modification de l'aménagement des accès en impasse des zones UA,UB, UC, UD, AU à l'article 3.**

C'est conforme à la politique urbaine locale.

**–Impossibilité de réaliser de nouveaux accès privés en zone N.**

Il s'agit de la modification du règlement écrit article 3 en zone N.

**–L'actualisation du schéma d'assainissement.**

Dans son rapport, les services de l'Etat préconisent de façon détaillée de nouvelles adaptations concernant les normes d'assainissement. Pour Villeneuve-Tolosane, les normes ne bougent pas, il n'y a pas d'abaissement.

**–La notion « d'emprises publiques autres que voirie ».**

Il s'agit d'une modification écrite pour toutes les zones à l'article 6, pour une meilleure clarification.

**–L'augmentation de la longueur maximale des constructions à usage d'activité à l'alignement.**

C'est conforme à la politique urbaine locale.

**–La diminution du retrait par rapport aux voies en zone UA.**



C'est conforme à la politique urbaine locale.

**-La diversification des possibilités d'implantation des constructions en limite séparative.**

Il s'agit d'un remaniement du texte de l'article 7 pour toutes les zones.

**-Harmonisation de la règle de l'article 8 des zones UE et AU avec les autres zones.**  
C'est conforme à la politique urbaine locale.

**-La diversification des possibilités de construction des clôtures.**

Il s'agit d'une simple adaptation par rapport à l'existant, afin de laisser une certaine souplesse à certains quartiers.

**-Autorisation d'implantation de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.**

Il s'agit d'une modification du règlement écrit de l'article 11 pour toutes les zones; il est supprimé « étude précise » pour respecter l'observation de la DDT.

**-Précision des règles de stationnement pour les commerces et bureaux.**

Il s'agit de préciser correctement le règlement écrit de l'article 12 des zones UA et UB, afin de permettre une certaine souplesse pour la mairie de Villeneuve-Tolosane et une cohérence pour la Communauté Urbaine. Le maître d'ouvrage et la mairie sont d'accord sur une même philosophie. Compte tenu du contexte, c'est du pragmatisme qui laisse à la commune un pouvoir d'appréciation afin de favoriser le petit commerce. Le CE ne fait pas droit à la remarque des Services de l'Etat par la DDT.

Le CE arrête la présente rédaction des articles comme suit :

*« 1.2. Bureaux. Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.*

*- Pour les bureaux dont la SHON totale est inférieure ou égale à 240m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.*

*- Pour les bureaux dont la SHON totale est supérieure à 240m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale ».*

*Dans les secteurs non desservis directement par des parkings existants en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale ».*

*1.3. Commerces. Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.*

*- Pour les commerces dont la SHON totale est inférieure ou égale à 240m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.*

*- Pour les commerces dont la SHON totale est supérieure à 240m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente».*

*« Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.*

*- Pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale».*

*- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente ».*



Ces articles sont proposés à toutes les parties; faisant l'unanimité, le CE remplace ceux écrits dans la notice explicative.

**–Précision des règles de stationnement des vélos et des deux roues.**

Il s'agit de l'écriture dans le Règlement du champ d'application du stationnement des vélos et des deux roues.

**–Réduction des obligations de création d'espaces verts.**

La commune est déjà bien pourvue en espaces verts. La valeur est ramenée à 15% pour les activités commerciales.

**–La zone AU1, dite des Bouyerous, intégrée en zone U.**

Les Bouyerous sont déjà construits; il s'agit pour la commune d'une actualisation.

**–La zone AU, dite de Caminas, intégrée en zone U.**

Les opérations d'urbanisme dans cette zone sont terminées; il s'agit pour la commune d'une actualisation.

**–Transfert de la zone AU à UC d'une languette de terrain.**

Il s'agit d'une régularisation.

**–Suppression de l'orientation d'aménagement du secteur Barradau.**

Ce secteur est déjà aménagé; l'orientation n'est plus d'actualité.

**–Identification des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.**

Il s'agit d'une modification graphique pour faciliter le travail des services.

**–Suppression de l'emplacement réservé n°31.**

L'opération est faite; cet emplacement n'a plus de raison d'être.

**–Suppression de l'emplacement réservé n°3.**

L'opération est faite; cet emplacement n'a plus de raison d'être.

**–Suppression des emplacements réservés n°91 et 92.**

Il s'agit du passage de canalisations d'assainissement et d'eau potable. Une Convention a déjà été signée; l'opération est faite et ces emplacements n'ont plus de raison d'être.

**– Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1.**

La voirie n'est plus sous la responsabilité communale. Il s'agit d'un transfert de compétence.

**– Extension de l'emplacement réservé n°52.**

Le prolongement de l'espace de nature du Bois Vieux répond à un objectif du PADD du PLU; il s'agit d'une acquisition de 8,4ha. L'urbanisation n'est pas envisagée et l'activité agricole y sera préservée. Cet objectif est en compatibilité avec le Schéma des espaces

verts du Grand Toulouse, le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire (SDAT) et le SCOT.

**– Création d'un emplacement pour la réalisation d'une liaison cyclable vers la future ZAC LAS Fonsès.**

Cet emplacement n'est pas concerné.

**– Une correction pour repositionner l'alignement d'arbres en limite de l'IME.**

Il s'agissait d'une erreur matérielle sur le schéma graphique, l'alignement d'arbres se situant à l'intérieur de la zone AU; or, il se trouve effectivement sur la bordure extérieure. Le plan du règlement est corrigé en ce sens.

**– Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels.**

Il s'agit d'une simple intégration dans le Règlement écrit des dispositions générales, conformes à la réglementation.

**– Prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Toulouse Franczal.**

Il s'agit d'une simple intégration dans le Règlement écrit des dispositions générales, conformes à la réglementation.

**– Réglementation des démolitions.**

Il s'agit d'actualiser dans le Règlement écrit les dispositions générales de la nouvelle réglementation d'octobre 2007 sur l'évolution de la législation concernant les autorisations d'urbanisme, et notamment sur les démolitions.

**– Réglementation des constructions dans l'emprise de la servitude I4.**

Les limites communales ont été dépassées dans le schéma graphique de la servitude I4. Cette disposition figure dans le règlement d'Urbanisme communal, et n'est pas traduite au règlement graphique.

**– Concernant l'article UD7.**

Cette remarque effectuée par les Services de l'Etat est judicieuse; elle mérite d'être étudiée de façon particulière et profonde : pourquoi les bâtiments publics auraient des structurations différentes? Ici, nous sommes dans le champ de l'harmonisation; la Communauté Urbaine doit se pencher sur cette réflexion afin d'édicter des règles communes et précises sur le bâti public.

Pour l'heure, l'article UD7 n'est pas l'objet de la modification; par conséquent, la question se pose... et fera certainement l'objet d'une autre modification dans le futur. Le CE n'émet aucun avis sur ce point.

**– Concernant le cheminement piétonnier.**

Cela concerne le cheminement piétonnier entre la rue Saint Périer et le chemin du Blanquet, fermé provisoirement du fait des travaux de certains propriétaires. L'ancien cheminement était fait sur une bande parcellaire privée. La mairie est en cours de

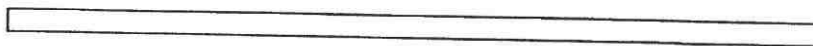
négociation avec les propriétaires afin qu'ils cèdent 2m de terrain nécessaires à la réalisation d'un nouveau passage. Dès l'obtention d'un accord et la signature de l'acte notarié, la mairie exécutera les travaux d'aménagement d'un nouveau passage.

– **Concernant le lotissement Les Chênes II.**

Par la présente modification, ce lotissement est classé en zone UB; cela va permettre aux habitants de réaliser leurs projets d'agrandissement.

– **Concernant le périmètre de la ZAC Las Fonsès.**

Selon la réponse de la mairie, le choix a été fait de répondre favorablement aux attentes des riverains. Par conséquent, cette bande de terrain classée AUo sera exclue du périmètre de la ZAC dans une prochaine modification de PLU, pour un futur classement en zone N.



A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 31 AOUT 2010.

**Myriam de BALORRE**  
Commissaire Enquêteur

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
- commune de Villeneuve-Tolosane (31270)-

**Conclusions de l'enquête  
publique**  
**relative à « la 2ème modification**  
**du PLU de la commune »**

**- Conclusions de l'enquête -**

**Date : août 2010**

## **B/ CONCLUSIONS**

Cette enquête n'a pas suscité une grande effervescence parmi les habitants de la commune de Villeneuve-Tolosane, excepté lors de la dernière permanence. La CUGT et mairie de Villeneuve-Tolosane ont facilité largement le travail du CE et ont contribué à la bonne tenue de cette enquête qui s'est déroulée sans incident.

### **1. RAPPEL DE L'ENQUETE.**

L'enquête publique porte sur le projet de «**la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Tolosane**», commune située dans le sud-ouest de Toulouse. Aujourd'hui cette commune fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT), cette enquête est ordonnée par le Président de la Communauté Urbaine (Cf. chapitre « Cadre juridique » ci-après) par arrêté du 4 mai 2010. La présente enquête a trois grands objectifs :

- Favoriser l'émergence d'un périmètre centre élargi.
- Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale.
- Adapter les règlements écrit et graphique aux évolutions communales.

L'enquête publique s'est déroulée du **7 juin 2010 au 9 juillet 2010**, soit pendant **33 jours consécutifs**. Et trois permanences ont été tenues à la mairie de Villeneuve-Tolosane, siège de l'enquête publique :

- **Le samedi 12 juin 2010, de 9h à 12h;**
- **Le mardi 22 juin 2010, de 9h à 12h;**
- **Le vendredi 9 juillet 2010, de 9h à 13h30.**

### **2. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.**

#### **– Concernant la conformité de l'enquête publique.**

Cette enquête a été préparée dans le respect des règles en vigueur. La réglementation a été suivie à la lettre, le passage des annonces légales a eu lieu en bonne et due forme, dans deux journaux à diffusion régionale. L'enquête publique s'est déroulée sans incident conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, telle que présentée au chapitre 1er du Rapport d'enquête.

#### **– Concernant l'information et le dossier de l'enquête publique.**

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai effectué la vérification d'usage de l'affichage avec la mairie de Villeneuve-Tolosane. Tout était bien conforme aux engagements prévus avec la mairie, et à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Commission Urbanisme et Projets Urbains. Le dossier d'enquête dans sa composition est conforme à la législation :

- ▶ Les documents relatifs à la procédure;
- ▶ La notice explicative;
- ▶ Les plans de zonage;
- ▶ Les extraits de règlement.



– **L'orientation d'aménagement dans le quartier des « Bergeronnettes ».**

La rédaction de cette modification dans le dossier d'enquête a posé des problèmes à un observateur et également au maître d'ouvrage. Pendant la durée de l'enquête, plusieurs améliorations ont été évoquées faisant évoluer favorablement l'article initial, dans un souci d'efficacité et de non contestation possible. Dans la mesure où cette clarification ne modifie pas substantiellement le projet initial, mais au contraire, constitue une amélioration incontestable de la forme et non sur le fond, répondant également au souci de la Direction Départementale du Territoire, le CE arrête la présente rédaction des articles comme suit :

Article UA6 : « 2. Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous leurs niveaux, devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par des pointillés de couleurs, le long du boulevard des Ecoles et de l'avenue des Pyrénées, à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises aux dispositions de l'alinéa 5.3 ci-après ».

Article UA10 : « 4. Dans le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, cette hauteur pourra être portée à 12m maximum sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée, le long du boulevard des Ecoles, et seulement pour la partie repérée par des pointillés rouges ».

Ces articles proposés à tous les interlocuteurs faisant l'unanimité, ils sont proposés officiellement pour remplacer ceux écrits dans l'actuelle notice explicative.

RESERVE : « AVIS FAVORABLE », sous réserve de la réécriture des articles.

– **L'extension de la zone UA.**

Il s'agit d'une simple modification graphique. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Les adaptations du règlement écrit en zone UA, les articles 6,7 et 10.**

Il s'agit de simples adaptations n'ayant pas de conséquences particulières. Les règles sont conformes.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Poursuivre la mixité sociale dans le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, AU à l'article 2.**

L'ajout de la précision au Règlement par le Maître d'ouvrage est retenu in extenso (Cf. Notice explicative en page 16).

« AVIS FAVORABLE ».

– **L'identification du secteur de mixité sociale renforcée.**

Il s'agit d'une modification graphique et écrite, inhérente à la politique urbaine locale.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Modification de l'aménagement des accès en impasse des zones UA,UB, UC, UD, AU à l'article 3.**

C'est conforme à la politique urbaine locale.  
« AVIS FAVORABLE ».

– **Impossibilité de réaliser de nouveaux accès privés en zone N.**  
Il s'agit de la modification du règlement écrit article 3 en zone N.  
« AVIS FAVORABLE »

– **L'actualisation du schéma d'assainissement.**  
Dans son rapport, les services de l'Etat préconisent de façon détaillée de nouvelles adaptations concernant les normes d'assainissement. Pour Villeneuve-Tolosane, les normes ne bougent pas, il n'y a pas d'abaissement.  
« AVIS FAVORABLE ».

– **La notion « d'emprises publiques autres que voirie ».**  
Il s'agit d'une modification écrite pour toutes les zones à l'article 6, pour une meilleure clarification.  
« AVIS FAVORABLE »

– **L'augmentation de la longueur maximale des constructions à usage d'activité à l'alignement.**  
C'est conforme à la politique urbaine locale.  
« AVIS FAVORABLE ».

– **La diminution du retrait par rapport aux voies en zone UA.**  
C'est conforme à la politique urbaine locale.  
« AVIS FAVORABLE »

– **La diversification des possibilités d'implantation des constructions en limite séparative.**  
Il s'agit d'un remaniement du texte de l'article 7 pour toutes les zones.  
« AVIS FAVORABLE »

– **Harmonisation de la règle de l'article 8 des zones UE et AU avec les autres zones.**  
C'est conforme à la politique urbaine locale.  
« AVIS FAVORABLE ».

– **La diversification des possibilités de construction des clôtures.**  
Il s'agit d'une simple adaptation par rapport à l'existant, et laisser une certaine souplesse à certains quartiers.  
« AVIS FAVORABLE ».

– **Autorisation d'implantation de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.**  
Il s'agit d'une modification du règlement écrit de l'article 11 pour toutes les zones; il est supprimé « étude précise » pour respecter l'observation de la DDT.

« AVIS FAVORABLE ».

**– Précision des règles de stationnement pour les commerces et bureaux.**

Il s'agit de préciser correctement le règlement écrit de l'article 12 des zones UA et UB, afin de permettre une certaine souplesse pour la mairie de Villeneuve-Tolosane et une cohérence pour la Communauté Urbaine. Le maître d'ouvrage et la mairie sont d'accord sur une même philosophie. Compte tenu du contexte, c'est du pragmatisme qui laisse à la commune un pouvoir d'appréciation afin de favoriser le petit commerce.

Le CE arrête la présente rédaction des articles comme suit :

« 1.2. Bureaux. Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.

- Pour les bureaux dont la SHON totale est inférieure ou égale à 240m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- Pour les bureaux dont la SHON totale est supérieure à 240m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale ».

Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale ».

1.3. Commerces. Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.

- Pour les commerces dont la SHON totale est inférieure ou égale à 240m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- Pour les commerces dont la SHON totale est supérieure à 240m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente ».

« Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant.

- Pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON totale ».

- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente ».

RESERVE : « AVIS FAVORABLE », sous réserve de la réécriture des articles.

**– Précision des règles de stationnement des vélos et des deux roues.**

Il s'agit de l'écriture dans le Règlement du champ d'application du stationnement des vélos et des deux roues. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

**– Réduction des obligations de création d'espaces verts.**

La valeur est ramenée à 15% pour les activités commerciales. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

**– La zone AU1, dite des Bouyerous, intégrée en zone U.**

Les Bouyerous sont déjà construits; il s'agit pour la commune d'une actualisation. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **La zone AU, dite de Caminas, intégrée en zone U.**

Les opérations d'urbanisme dans cette zone sont terminées; il s'agit pour la commune d'une actualisation. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Transfert de la zone AU à UC d'une languette de terrain.**

Il s'agit d'une régularisation. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Suppression de l'orientation d'aménagement du secteur Barradau.**

Ce secteur est déjà aménagé; l'orientation n'est plus d'actualité. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Identification des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.**

Il s'agit d'une modification graphique pour faciliter le travail des services. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Suppression de l'emplacement réservé n°31.**

L'opération est faite; cet emplacement n'a plus de raison d'être. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Suppression de l'emplacement réservé n°3.**

L'opération est faite; cet emplacement n'a plus de raison d'être. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Suppression des emplacements réservés n°91 et 92.**

Il s'agit du passage de canalisations d'assainissement et d'eau potable. Une Convention a déjà été signée; l'opération est faite et ces emplacements n'ont plus de raison d'être. Le CE n'a aucune remarque.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1.**

La voirie n'est plus sous la responsabilité communale. Il s'agit d'un transfert de compétence.

« AVIS FAVORABLE ».

– **Extension de l'emplacement réservé n°52.**

Le prolongement de l'espace de nature du Bois Vieux répond à un objectif du PADD du PLU; il s'agit d'une acquisition de 8,4ha. L'urbanisation n'est pas envisagée et l'activité agricole y sera préservée.

Cet objectif est en compatibilité avec le Schéma des espaces verts du Grand Toulouse, le

Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire (SDAT) et le SCOT.  
« AVIS FAVORABLE »

**– Création d'un emplacement pour la réalisation d'une liaison cyclable vers la future ZAC LAS Fonsès.**

Cet emplacement n'est pas concerné.

**– Une correction pour repositionner l'alignement d'arbres en limite de l'IME.**

Il s'agissait d'une erreur matérielle sur le schéma graphique, l'alignement d'arbres se situant à l'intérieur de la zone AU; or, il se trouve effectivement sur la bordure extérieure. Le plan du règlement est corrigé en ce sens.

« AVIS FAVORABLE ».

**– Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels.**

Il s'agit d'une simple intégration dans le Règlement écrit des dispositions générales, conformes à la réglementation.

« AVIS FAVORABLE »

**– Prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Toulouse Franczal.**

Il s'agit d'une simple intégration dans le Règlement écrit des dispositions générales, conformes à la réglementation.

« AVIS FAVORABLE ».

**– Réglementation des démolitions.**

Il s'agit d'actualiser dans le Règlement écrit les dispositions générales de la nouvelle réglementation d'octobre 2007 sur l'évolution de la législation concernant les autorisations d'urbanisme, et notamment sur les démolitions.

« AVIS FAVORABLE ».

**– Réglementation des constructions dans l'emprise de la servitude I4.**

Les limites communales ont été dépassées dans le schéma graphique de la servitude I4. Cette disposition figure dans le règlement d'Urbanisme communal, et n'est pas traduite au règlement graphique.

« AVIS FAVORABLE »

**– Concernant l'article UD7.**

Cette remarque effectuée par les Services de l'Etat de la DDT est judicieuse; elle mérite d'être étudiée de façon particulière et profonde : pourquoi les bâtiments publics auraient des structurations différentes? Ici, nous sommes dans le champ de l'harmonisation; la Communauté Urbaine doit se pencher sur cette réflexion afin d'édicter des règles communes et précises sur le bâti public.

Pour l'heure, l'article UD7 n'est pas l'objet de la modification; par conséquent, la question se pose... et fera certainement l'objet d'une autre modification dans le futur. Le CE n'émet aucun avis sur ce point.



**– Concernant le cheminement piétonnier.**

Cela concerne le cheminement piétonnier entre la rue Saint Périer et le chemin du Blanquet, fermé provisoirement du fait des travaux de certains propriétaires. L'ancien cheminement était fait sur une bande parcellaire privée. La mairie est en cours de négociation avec les propriétaires afin qu'ils cèdent 2m de terrain nécessaires à la réalisation d'un nouveau passage. Dès l'obtention d'un accord et la signature de l'acte notarié, la mairie exécutera les travaux d'aménagement d'un nouveau passage.

**– Concernant le lotissement Les Chênes II.**

Par la présente modification, ce lotissement est classé en zone UB; cela va permettre aux habitants de réaliser leurs projets d'agrandissement.

**– Concernant le périmètre de la ZAC Las Fonsès.**

Selon la réponse de la mairie, le choix a été fait de répondre favorablement aux attentes des riverains. Par conséquent, cette bande de terrain classée AUo sera exclue du périmètre de la ZAC dans une prochaine modification de PLU, pour un futur classement en zone N.

### **3. CONCLUSIONS GENERALES.**

- ☐ Attendu qu'aucune infraction n'a été commise durant l'enquête publique et que les documents présentés respectent parfaitement la réglementation ;
- ☐ Attendu que le dossier d'enquête présenté dans la procédure est complet et respectueux de toute la réglementation en vigueur;
- ☐ Attendu que le maître d'ouvrage ne change pas le projet communal contenu dans le PADD;
- ☐ Attendu que la commune ne réduit pas les zones agricoles, les zones naturelles ou les espaces classés boisés;
- ☐ Attendu que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ;
- ☐ Attendu les différents avis des personnes associées et des services de l'Etat, dont ceux émis par la Direction Départementale du Territoire;
- ☐ Attendu la large diffusion de l'information par la CUGT et la mairie de Villeneuve-Tolosane, et qu'aucune observation du public et des habitants n'a été évoquée dans la présente enquête de façon défavorable;
- ☐ Attendu la cohérence du Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Villeneuve-Tolosane et des projets de la Communauté Urbaine;
- ☐ Attendu que les projets du maître d'ouvrage sont compatibles avec le Schéma des

espaces verts du Grand Toulouse, le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire (SDAT) et le SCOT;

□ Attendu les deux réserves énoncées ci-avant.

*En conséquence de ce qui précède :*

- le présent rapport mis en enquête autorise le Commissaire-Enquêteur, en toute impartialité et indépendance, à donner « UN AVIS FAVORABLE » à la présente enquête relative à « la 2ème modification du POS de la commune de Villeneuve-Tolosane », assorti de deux réserves concernant :
- Les deux réécritures des articles cités précédemment (Cf. les encadrés).

*En conséquence :*

→ Le présent rapport et les conclusions sont transmis en double exemplaire au Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, un exemplaire à Monsieur le Maire de Villeneuve-Tolosane, et un exemplaire également au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 31 AOUT 2010.

**Myriam de BALORRE**  
Commissaire Enquêteur

## ***C/ TABLE DES ANNEXES***

-ANNEXE n°1-



PREFECTURE de la Hte-GARONNE

**ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE**  
 2<sup>ème</sup> Modification du PLU du Grand Toulouse, commune de Villeneuve-Tolosane

**LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE,**

- VO le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-10 et suivants, R.123-15 et suivants,
- VO le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-23,
- VO la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2005 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Tolosane, modifié par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2008,
- VO la décision du Président du Tribunal Administratif en date du 24 Mars 2010 désignant Madame Myriam De Balzac en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique du projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU du Grand Toulouse, commune de Villeneuve-Tolosane,
- VO les objectifs et les pièces du dossier de projet de modification du PLU,

APRES avoir consulté Madame Myriam De Balzac, en qualité de commissaire enquêteur, afin de déterminer les dates de réception du public,

CONSIDERANT qu'il convient d'effectuer une modification du PLU, afin d'une part de favoriser l'émergence d'un périmètre de Centre Ville élargi par l'évolution des règles d'urbanisme et la mise en place d'outils correspondants, et d'autre part de modifier, de compléter et d'actualiser le règlement,

**ARRETE**

**ARTICLE 1**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme du Grand Toulouse, Commune de Villeneuve-Tolosane pour une durée de 33 jours consécutifs à compter du lundi 7 juin 2010 jusqu'au vendredi 9 juillet 2010 inclus.



## ARTICLE 2

Afin de conduire l'enquête publique visée ci-dessus, le Président du Tribunal Administratif a désigné Madame Myriam De Balorre, exploitante agricole, en qualité de commissaire enquêteur.

## ARTICLE 3

Les pièces du dossier relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête par le Commissaire Enquêteur, seront déposés d'une part au siège du Grand Toulouse et d'autre part à la Mairie de Villeneuve-Tolosane pendant toute la durée de l'enquête publique définie à l'article 1 et comme suit, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre spécialement ouvert à cet effet :

- En Mairie de Villeneuve-Tolosane, Hôtel de Ville, 4, rue de l'Hôtel de Ville, 31270 Villeneuve-Tolosane, du lundi au vendredi de 9h 00 à 12h00 et de 14 h00 à 18h00, et le samedi de 9h00 à 12h00,

- Au siège du Grand Toulouse (métro Marengo), 6 rue René Leduc, BP 35821, 31505 Toulouse Cedex 5, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. (Service des Assemblées Communautaires) ou sur rendez-vous au 05.81.91.72.18.

Les observations pourront également être adressées par écrit et pendant la même période au Commissaire Enquêteur, en spécifiant bien l'objet de l'enquête, à la Mairie de Villeneuve-Tolosane.

Le public pourra obtenir des informations sur le projet de modification du PLU auprès des services du Grand Toulouse au 05.81.91.72.18 et des services de la commune de Villeneuve-Tolosane au 05.62 20 77 31.

## ARTICLE 4

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Villeneuve-Tolosane, Hôtel de Ville, 4, rue de l'Hôtel de Ville, 31270 Villeneuve-Tolosane aux jours et heures suivants :

- \* **SAMEDI 12 JUIN de 9 h à 12 h**
- \* **MARDI 22 JUIN de 9 h à 12 h**
- \* **VENDREDI 9 JUILLET de 9 h à 12 h**

## ARTICLE 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Ces avis seront affichés notamment au siège du Grand Toulouse et à la Mairie de Villeneuve-Tolosane, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

## ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1, le registre déposé en Mairie sera clos et signé par le Maire de la Commune, celui déposé au Grand Toulouse, sera clos et signé par le Président du Grand Toulouse qui les transmettra au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur remettra les registres d'enquête, et son rapport assorti de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Grand Toulouse dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Dès leur réception, Monsieur le Président du Grand Toulouse adressera une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne et à Monsieur le Maire de Villeneuve-Tolosane.

## ARTICLE 7

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur au siège du Grand Toulouse et à la mairie de Villeneuve-Tolosane.

## ARTICLE 8

Le Conseil de Communauté du Grand Toulouse se prononcera, par délibération, sur la modification du PLU objet de la présente enquête.

## ARTICLE 9

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Maire de Villeneuve-Tolosane.

Fait à Toulouse, le

03 MAI 2010

Le Vice-Président

Daniel BENYAMIN



Le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse

Atteste exécutoire le présent acte

- Reçu à la Préfecture le : 4 mai 2010

- Publié par affichage :

- au siège de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, le : 4 Mai 2010

- en mairie, le : 14 Mai 2010

- Notifié dans la Presse : La Dépêche : le 15 mai 2010 et le 08 Juin 2010  
L'opinion indépendante : le 21 Mai 2010 et le 11 Juin 2010

Certifié exécutoire le :

Le Vice-

Daniel





Villeneuve-Tolosane

URB/GG


## CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D’AFFICHAGE

Je soussigné, Dominique COQUART, Maire de Villeneuve-Tolosane, certifie qu'un avis annonçant l'enquête publique relative à la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de VILLENEUVE-TOLOSANE ainsi que l'arrêté du 3 mai 2010 ont été affichés à la porte de la Mairie et au service Urbanisme le 14 mai 2010

L'avis a été affiché dans les divers bâtiments et lieux publics de la Commune le 14 mai 2010 (espace Pagnol, écoles maternelle et primaire Bécane, bibliothèque, poste de police municipale, centre Leyrisse, écoles maternelle et primaire Ravel, stade municipal, collège Jacqueline Auriol, quartier Lou Verdaï, gymnase Ostermeyer, gymnase Coubertin, lac)

et a fait l'objet d'une insertion sur le site INTERNET de la commune: [www.villeneuve-tolosane.fr](http://www.villeneuve-tolosane.fr)

Fait à Villeneuve-Tolosane, le 31 mai 2010

  
Le Maire,  
**Dominique COQUART**



URBANISME

Mairie  
4, rue de l'Hôtel de Ville  
31270 Villeneuve-Tolosane  
tél. : 05 62 20 77 20  
fax : 05 62 20 77 21

[mairie@villeneuve-tolosane.fr](mailto:mairie@villeneuve-tolosane.fr)

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Daniel Benyahia, Vice-Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, certifie et atteste avoir fait procéder à l'affichage régulier, pour une durée d'un mois, de document suivant :

- L'avis d'enquête publique concernant la 2<sup>ème</sup> modification du PLU du Grand Toulouse commune de Villeneuve-Tolosane.

Date d'affichage: du 12 Mai 2010 au 12 Juillet 2010, au siège du Grand Toulouse.

En outre, un avis dans la presse a été inséré dans des journaux diffusés dans le Département à savoir :

- LA DEPECHE DU MIDI du 19 Mai 2010 et du 08 Juin 2010.
- L'OPINION INDEPENDANTE du 21 Mai 2010 et du 11 Juin 2010.

Et un avis a été publié sur le site internet du Grand Toulouse rubrique Plan Local d'Urbanisme dès le 18 mai 2010 et jusqu'au 12 juillet 2010.

**La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à Toulouse, le

12 JUL. 2010

Le Vice-Président

Daniel Benyahia





## Note à l'attention de Mme DE BALORRE, Commissaire Enquêteur

### Emplacement Réserve n°52

L'emplacement réservé n°52, « Extension de l'espace de nature du Bois Vieux » occupe une surface actuelle de 56 558 m<sup>2</sup>. Dans le projet de modification, il est envisagé de prolonger cet emplacement réservé de 83 983 m<sup>2</sup>. La nouvelle superficie de l'E.R. n°52 sera alors de 140 541 m<sup>2</sup>.

Le prolongement de l'espace de nature du Bois Vieux répond à un objectif affiché dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU approuvé le 18.10.2005. En effet, l'espace de nature du Bois Vieux y est repéré comme un espace vert à préserver et aménager. A long terme, le projet de la Commune est d'agrandir ses espaces de nature. L'urbanisation de cet E.R. n'est pas envisagée et l'activité agricole sera préservée.

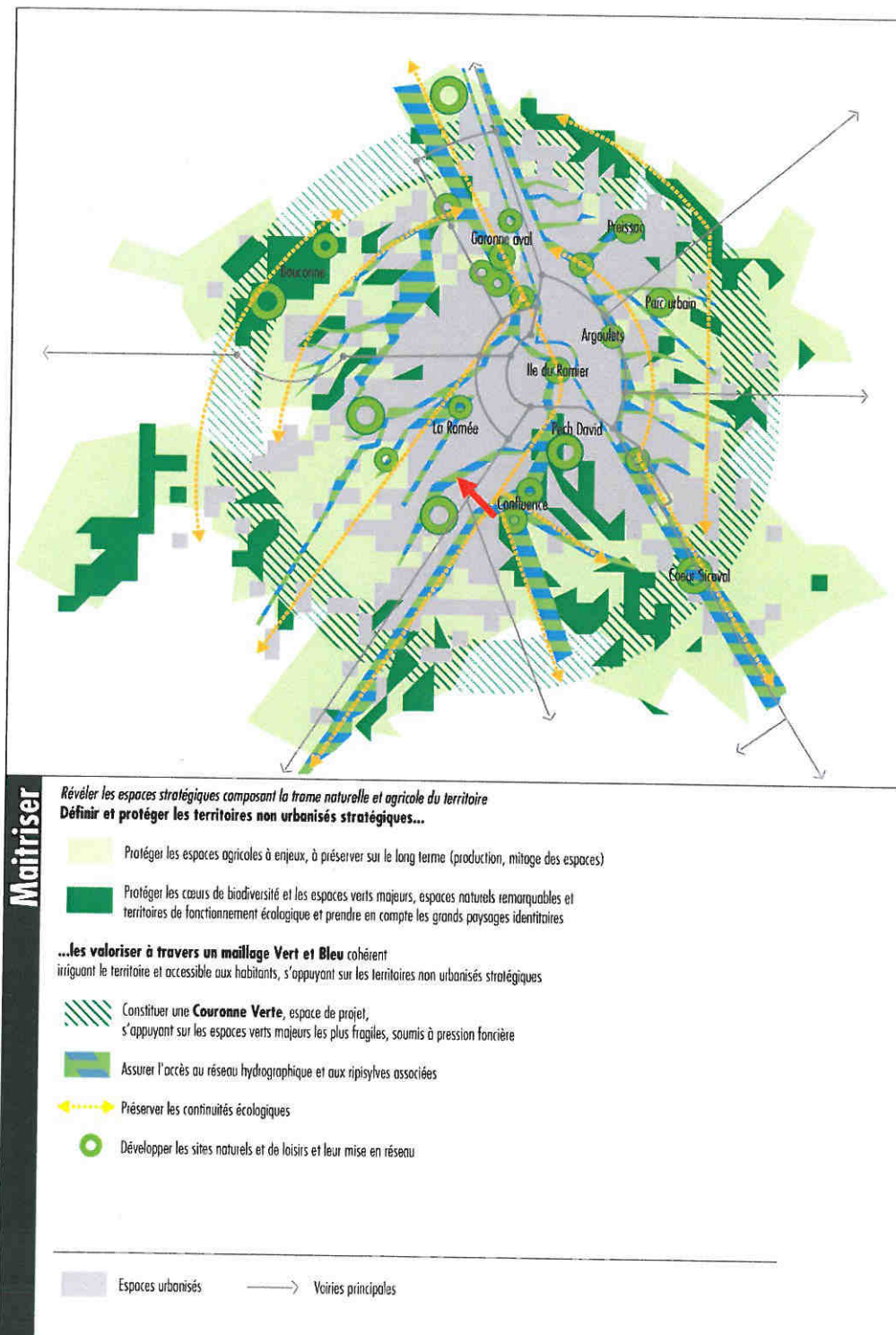


Cet objectif est en compatibilité avec :

- Le **schéma des espaces verts du Grand Toulouse** : Les terrains sur lesquels a été prolongé l'E.R. n°52 sont repérés comme des espaces agricoles à protéger et à valoriser.



- Le **Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire (SDAT)** et le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**. Dans le SDAT, la zone de Bois Vieux fait partie de la trame verte : espaces naturels d'intérêt paysager, de renforcement des boisements, de continuité des berges. Dans le SCOT, la zone de Bois vieux fait partie du maillage vert et bleu à valoriser et à relier à l'agglomération.



## **Note à l'attention de Mme DE BALORRE, Commissaire Enquêteur**

### **Périmètre de la ZAC Las Fonsès Bois Vieux**

Par délibération du 6 mars 2007, le Conseil Municipal s'est engagé dans une procédure de ZAC pour aménager le secteur de Las Fonsès Bois Vieux et a ouvert la concertation.

Le secteur étudié est la zone AU0 de Las Fonsès (secteur d'urbanisation future) définie dans le PLU approuvé de 2005. Cette zone d'une superficie d'environ 15 ha est délimitée au Nord par le ruisseau de la Saudrune, à l'Ouest par la RD 68 et au Sud et à l'Est par l'urbanisation existante et la zone de nature du Bois Vieux. Ainsi, la zone AU0 comportait à l'Est une bande de terrain parallèle au Chemin de la Pépinière destinée à accueillir un secteur pavillonnaire en continuité avec l'existant. Cette bande était initialement classée en zone N (naturelle).

Au cours de la concertation qui s'est déroulée tout le long de la procédure, les riverains du Chemin de la Pépinière ont écrit plusieurs courriers et ont demandé avec insistance que leur partie de parcelle classée en zone AU0 soit sortie du périmètre de la ZAC et passée en zone constructible. Le Maire a reçu ces riverains plusieurs fois.

Le choix a été fait de répondre aux attentes des riverains et d'exclure cette bande de terrain classée AU0 du périmètre défini de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC qui sera proposé à approbation d'un prochain Conseil Municipal exclura donc cette bande de terrain. Lorsque le dossier de création aura été approuvé une modification du PLU du Grand Toulouse, Commune de Villeneuve-Tolosane sera menée pour intégrer le périmètre de la ZAC dans le PLU et ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

A ce moment il sera proposé de classer en zone N (naturelle), son classement initial, la bande de terrain Chemin de la Pépinière exclue du périmètre de la ZAC, suite à la demande des riverains.

### **Demande des habitants du Lotissement Les Chênes II**

Les riverains du Lotissement les Chênes II, Rue Robert Louis Stevenson demandent que leur lotissement actuellement classé en zone AU 1, se voit affecté un classement leur permettant d'agrandir leur maison.

Le classement en zone UB fait déjà partie du projet de modification (voir page 27 de la notice). Il leur permettra de mener à bien leur projet.



## Note à l'attention de Mme BE BALORRE, Commissaire Enquêteur

### Intégration de l'orientation d'aménagement des Bergeronnettes dans le règlement du PLU

Pour rappel, la Direction Départementale des Territoires consultée sur le projet de modification a fait remarquer que l'orientation d'aménagement du secteur des Bergeronnettes ne constitue pas une pièce réglementaire du PLU, mais une simple orientation. Elle comporte des prescriptions d'urbanisme (implantations par rapport aux voies, hauteur...) qui pour être applicables, doivent être imposées et précisées dans le règlement écrit.

La Commune demande de modifier la note technique remise par la Communauté Urbaine à la Commissaire Enquêteur et propose une nouvelle rédaction des articles UA 6 et UA 10 :

#### **Article UA 6 :**

1. *Le long des voies repérées au doc graphique par une légende spécifique toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques. (...)*
- 2- *Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous leurs niveaux, devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par des pointillés de couleurs, le long du Boulevard des Ecoles et de l'Avenue des Pyrénées, à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises aux dispositions de l'alinéa 5.3 ci-après.*

#### **Article UA 10 :**

(...)

3. *Le long des voies avec prescription signalées au document graphique par une légende spécifique, la hauteur des constructions est comprise entre 6m et 9m maximum, comptée sur la sablière ou à défaut ~~au dernier plafond~~ sur acrotère.*
4. *Dans le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, cette hauteur pourra être portée à 12 m maximum sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée, le long du Boulevard des Ecoles, et seulement pour la partie repérée par des pointillés rouges.*