



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET Environnement
18 rue Jeanne d'Arc 81 200 Mazamet TEL : 06 45 80 79 70
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PREMIERE REVISION
ALLEGEE**

**BILAN DE LA
CONCERTATION**

SOMMAIRE

<i>BILAN DE LA CONCERTATION</i>	3
<i>I – AVANT PROPOS</i>	3
<i>II – EXAMEN DU REGISTRE D'OBSERVATIONS ET DES COURRIELS ASSOCIES</i>	4
1) <u><i>Observation de M. André VIERNE</i></u>	4
2) <u><i>Observation de Mme Sandrine BOYER</i></u>	5
3) <u><i>Observation de M. Guillaume BARRE</i></u>	10
4) <u><i>Observation de Mme Joanna RAWA</i></u>	11
<i>ANNEXE 1: DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL FIXANT LA CONCERTATION</i>	15
<i>ANNEXE 2 : INFORMATION DU PUBLIC</i>	18
<i>ANNEXE 3 : REGISTRE D'OBSERVATIONS ET COURRIERS</i>	24
<i>ANNEXE 4 : COURRIER DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE</i>	34

BILAN DE LA CONCERTATION

I – AVANT PROPOS

La concertation de la population s'est déroulée tout au long de la première révision allégée du PLU de VILLENEUVE-LES-BOULOC selon les phases suivantes :

- 1) Le 26/09/2023, le Conseil Municipal a prescrit par délibération la première révision allégée du PLU de Villeneuve-les-Bouloc, dont l'objet consiste à permettre un projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements, avec création d'une aire de stationnement. Les modalités de la concertation prévue dans la délibération ont pour objectif d'assurer une bonne information et participation de la population, à savoir :
 - × Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations,
 - × Installation d'un panneau d'exposition en Mairie,
 - × Insertion sur le site Internet de la commune et le magazine municipal d'un article présentant le projet de révision allégée,
 - × Information sur le panneau lumineux de la commune.
- 2) Un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie depuis le 29/09/2023 (disponible à l'accueil),
- 3) Le journal municipal « Villeneuv'info » a consacré trois articles sur le projet (en décembre 2023, en juillet 2025, en décembre 2025),
- 4) Un panneau d'information au format A0 sur le projet a été placé dans le hall de la Mairie à partir du 19 janvier 2026 ; il a été également mis en ligne sur le site Internet de la Mairie,
- 5) Le panneau lumineux de la commune affiche l'information depuis le 19 janvier 2026.

La présente note, rédigée le 19 mai 2026, établit le bilan de la concertation à partir de l'examen du registre d'observations, des méls et courriers reçus par la Mairie.

II – EXAMEN DU REGISTRE D'OBSERVATIONS ET DES COURRIELS ASSOCIES

1) Observation de M. André VIERNE

✓ 02/03/2026

→ Point 1 - M. VIERNE pose la question d'un éventuel doublon entre ce projet et la nouvelle salle des fêtes et salle d'exposition de la médiathèque

♦ Réponse de la Mairie : La Mairie indique que le projet réside dans la mise en place d'une structure qui permettra d'organiser des événements professionnels ou particuliers :

- ✓ Pour les particuliers : célébration de tous types d'événements familiaux (mariages, baptême, anniversaire, etc...),
- ✓ Pour les professionnels : organisation de *road show* et de salons en bénéficiant de dispositifs techniques ; séminaire d'équipe, *Team Building*, convention de groupe ; événements festifs pour les entreprises,
- ✓ Pour les associations : spectacles de fin d'année ; manifestations de proximité

Il s'agit donc d'un projet privé qui ne double pas avec les équipements communaux tels que la nouvelle salle des fêtes ou la salle d'exposition de la médiathèque.

→ Point 2 - Qui sera le financeur du projet (privé ou communal) ?

♦ Réponse de la Mairie : Le projet est porté par un particulier, qui sera l'unique financeur.

→ Est-ce que la gestion et l'exploitation de ce projet seront communales ou privées ?

♦ Réponse de la Mairie : La gestion et l'exploitation seront réalisées par le porteur du projet, ou sous sa responsabilité.

→ Point 3 - Quid du besoin de la population et des problématiques d'accès ?

♦ Réponse de la Mairie : Le projet s'adresse à une population qui ira au-delà des habitantes et des habitants de Villeneuve-les-Bouloc ; le public ciblé sera élargi aux territoires du nord-toulousain, et reposera sur la qualité paysagère du site, sur la grande patrimonialité du bâti traditionnel ainsi que sur la qualité de son aménagement, en lien avec l'avis de l'architecte des bâtiments de France. L'accès tout comme le parking (une centaine de places de stationnement) a été soigneusement étudié ; il longera la parcelle agricole en limite nord-ouest, afin de limiter au plus la consommation d'espaces agricole et pour une intégration optimale dans le site. L'accès se fera par un chemin de terre carrossable (en stabilisé sauf ponctuellement au niveau du parking sur de courts tronçons à pentes plus prononcées, où

le revêtement pourra être en dalle béton ou autre revêtement de résistance similaire) d'une emprise maximale de 5.0m de large se greffant sur le chemin de Cabaldos.

2) Observation de Mme Sandrine BOYER

✓ 17/03/2026

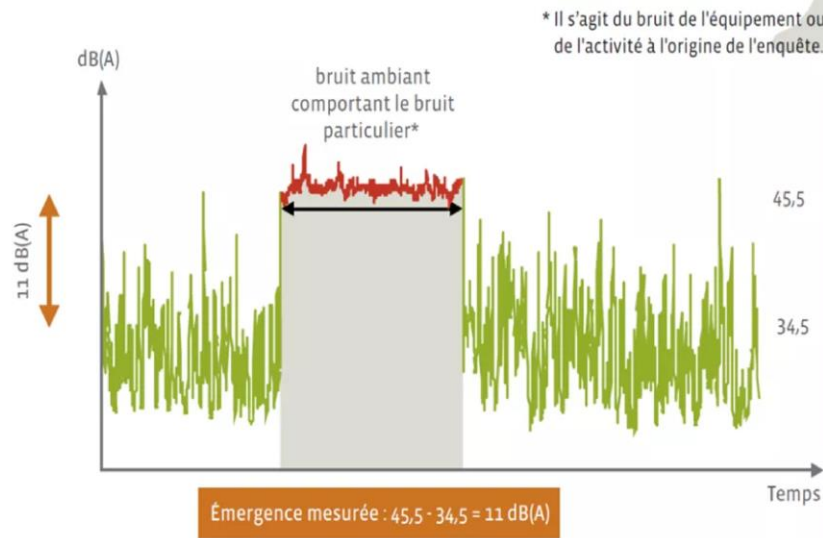
Mme BOYER s'oppose à ce projet pour les raisons suivantes :

→ Point 1 - Le projet est susceptible de générer des nuisances acoustiques importantes difficilement compatibles avec la proximité immédiate des 31 foyers situés dans le château de Villefranche.

♦ Réponse de la Mairie : La mairie précise que le bruit ne relève pas directement de l'urbanisme, et donc de la révision allégée du PLU. Néanmoins, le projet fait partie des lieux diffusant des sons amplifiés (à savoir : salles de concert, discothèques, restaurants, bars dansants, karaokés, salles des fêtes, campings, festivals, activités sonores en plein air, etc.). A ce titre, il est soumis à une **réglementation spécifique visant à protéger l'audition du public et à préserver la tranquillité du voisinage**. Concernant ce dernier point, qui correspond à l'observation de Mme BOYER, les textes¹ stipulent que l'exploitant doit s'assurer que les émissions sonores de son établissement respectent les limites d'**émergence sonore** imposées de jour comme de nuit, qu'il s'agisse de locaux adjacents ou non à des habitations ; pour cela, il est tenu de faire réaliser **l'étude de l'impact des nuisances sonores** et de mettre en place les dispositions nécessaires pour garantir la tranquillité de voisinage. Cette étude doit permettre de définir les niveaux maximums autorisés pour respecter les niveaux d'émergences sonores perçus chez les riverains.

L'émergence sonore correspond à la différence en décibel (dB) du niveau sonore perçu chez les riverains entre les phases de bruit ambiant et du bruit résiduel. Les exploitants doivent respecter certaines limites pour ne pas gêner le voisinage, de jour comme de nuit.

¹ Confer articles R571-25 à R571-28 du code de l'environnement ; articles R1336-1 et suivants du code de la santé Publique ; voir aussi <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/les-lieux-diffusant-des-sons-amplifies-lds>



- Pour les lieux fermés : L'émergence sonore globale ne doit pas dépasser 3 décibels A ; l'émergence par bande d'octave ne doit pas dépasser 3 décibels
- Pour les lieux ouverts : L'émergence sonore globale ne doit pas dépasser 5 décibels A entre 7h et 22h, 3 décibels A entre 22h et 7h, avec un ajustement supplémentaire en fonction du contexte défini par la réglementation (Article R1336-7 du Code de la Santé Publique).

L'Étude de l'Impact des Nuisances Sonores (EINS) est un document obligatoire, réalisé par un bureau d'étude, dont l'objectif est de déterminer les niveaux sonores d'exploitation autorisés dans l'établissement permettant de respecter le cadre réglementaire. Cette étude doit tenir compte du mode de fonctionnement de l'activité (horaires, matériel de sonorisation, position des ouvrants et des organes de diffusion, etc.). A minima, l'EINS doit comporter les éléments mentionnés par l'article 5-III de l'arrêté du 17 avril 2023 :

- L'identité de l'exploitant du lieu, du producteur, du diffuseur qui dans le cadre d'un contrat a reçu la responsabilité de la sécurité du public, ou du responsable légal du lieu où l'activité se déroule ;
- L'identité et les coordonnées du professionnel ayant réalisé l'EINS ;
- La date de réalisation de l'EINS ;
- Une description de l'activité, du lieu, de ses équipements de sonorisation et de ses autres équipements bruyants ;
- Un croquis présentant notamment la répartition des activités, les points d'émission sonore, les points de mesurage, les zones accessibles au public, d'exposition du public, d'impact possible sur les riverains ;
- Une analyse de l'environnement du lieu avec notamment la localisation des bâtiments riverains ;
- Une analyse des impacts sonores prévisibles de l'activité envisagée, selon les différentes configurations envisagées, dans l'environnement du lieu ;

- Une description des principales solutions permettant de prévenir les nuisances sonores pour les riverains ;
- Une prescription de mise en place de limiteurs de pression acoustique si nécessaire visant à respecter les valeurs de réglages préconisées par l'acousticien.

→ **La notice explicative de la révision allégée, au stade approbation, apportera ces précisions dans le paragraphe 3.3.7 Impacts portant sur les nuisances sonores.**

→ Point 2 - Le projet ne prend pas suffisamment en compte les flux de stationnement, du moins en apparence : nombre réel de véhicules attendus lors des événements ; conditions d'accès et de sortie du site ; risques de stationnement débordant sur les voies et abords ; incidence sur la sécurité routière et sur la circulation locale, notamment en soirée et de nuit

♦ Réponse de la Mairie : La mairie apporte les précisions suivantes, figurant dans la notice explicative de la révision allégée qui sera disponible à l'enquête publique : voir à ce sujet la réponse de la Mairie à l'observation de M. VIERNE (cf supra, point 3). Le projet aura une capacité de 300 personnes ; à cet effet, il est prévu la création d'un parking positionné dans le secteur nord-ouest du site d'une capacité de 100 places. La Mairie a sollicité l'avis du Conseil Départemental (courrier du 28/01/2026) ; dans sa réponse du 10/02/2026, celui-ci prescrira une interdiction de tourner à gauche en sortie du chemin de Cabaldos ; une modification de l'axe de la RD45 en ligne continue ; le Conseil Départemental ajoute que le projet augmentera le trafic routier local, mais que la RD45 est structurée pour recevoir ce trafic, ainsi que le réseau secondaire environnant sur le Frontonnais (confer courrier du CD31 en annexe). De plus, les services techniques de la Communauté de Communes du Frontonnais précisent que le chemin de Cabaldos est une voie très étroite (environ 3.30 ml moyen) avec une structure non adaptée à un trafic soutenu même si celui-ci ne l'est qu'à certaines occasions ; l'aménagement du chemin de Cabaldos fera l'objet d'une étude de Plan Urbain Partenarial (PUP).

→ **La notice explicative de la révision allégée, au stade approbation, apportera ces précisions dans le paragraphe 3.3.8 Impacts portant sur la sécurité routière**

→ Point 3 - L'impact paysager et environnemental du projet est insuffisamment démontré : même si la commune évoque une attention à l'insertion dans la pente, au milieu environnant ainsi que des plantations, ces éléments ne suffisent pas, en l'état, à démontrer l'absence d'impact réel du projet sur le paysage, les vues, l'ambiance du site et la qualité de vie des riverains

♦ Réponse de la Mairie : La mairie apporte les précisions suivantes, figurant dans la notice explicative de la révision allégée : Le site a fait l'objet d'une étude détaillée du milieu biologique du site et de ses abords (analyse des habitats², des haies, des arbres isolés, avec cartographie afférente des habitats et des enjeux associés ; analyse des habitats d'espèces ;

² Un habitat (naturel ou semi naturel) au sens naturaliste du terme désigne un milieu homogène, défini par le même cortège de végétation

analyse de la trame verte et bleue ; analyse des impacts sur la biodiversité ; analyse de la qualité paysagère du site ; analyse des impacts sur le paysage ; mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées au projet. Concrètement, pour encadrer le projet, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le projet, ainsi que la modification du règlement écrit, seront réalisés dans le cadre de la révision allégée du PLU.

→ Point 4 - Mme BOYER s'interroge sur l'intérêt général du projet : cette révision du PLU semble principalement destinée à permettre l'aboutissement d'un projet porté sur un foncier privé, au bénéfice d'intérêts particuliers, alors même que ses conséquences pèseraient directement sur un nombre important de riverains.

♦ Réponse de la Mairie : La mairie indique que sa motivation réside dans la pérennisation du patrimoine bâti et paysager de la commune. La ferme de Villefranche est un bâti traditionnel, déjà construite au début du XIXème siècle. La majeure partie du bâti correspond à un hangar ouvert de grande hauteur (R+1), composé de 7 arches en briques foraines ; les arches sont cintrées, avec clef de voute en pierre. La charpente en bois est de très belle facture ; la couverture est en tuiles canal. La partie Est du bâti est composée de 3 arches qui ont été fermées en briques foraines, avec à son extrémité un mur pignon, également en briques foraines, constituant un logement, et entre le logement et le hangar ouvert, un local technique. L'ensemble offre une très grande patrimonialité. Cependant, seule une petite partie de ce bâti est habité, l'essentiel constituant un ancien hangar agricole désaffecté depuis des années ; sans affectation, le bâti est susceptible de se dégrader à terme : le projet de la première révision allégée permet d'y remédier en permettant l'aménagement et la rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements dans le strict respect de la qualité paysagère et architecturale du bâti ; à ce titre, l'architecte des bâtiments de France a été étroitement associé tout au long de la procédure.

→ Point 5 - Mme BOYER s'interroge sur l'emploi de moyens et de financements publics, et souhaite obtenir des explications sur le fondement d'intérêt général justifiant cette mobilisation ; la nature exacte des études engagées ; leur coût ; ainsi que les raisons pour lesquelles la collectivité considère légitime d'y consacrer des ressources publiques.

♦ Réponse de la Mairie : Concernant le fondement d'intérêt général et les raisons pour lesquelles la collectivité considère légitime d'y consacrer des ressources publiques, on se reportera à la réponse émise par la Mairie ci-avant (point 4) ; la commune ajoute que lors de l'enquête publique de la deuxième révision du PLU en 2019, la propriétaire, Mme Michèle AGOSTI avait demandé que la ferme de Villefranche puisse changer de destination ; le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable sur le principe : confer extrait de la note de synthèse de la 2^{ème} révision du PLU de Villeneuve-les-Bouloc : prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, page 33 :

RECLAMATION N°20 : Mme Michèle AGOSTI demande que le corps de ferme de Villefranche puisse faire l'objet d'un changement de destination ; elle s'étonne qu'il n'apparaisse pas en tant que bâti remarquable.

Réponse de la commune : Le projet consisterait à permettre une activité culturelle et tertiaire d'organisation d'événements professionnels ou familiaux avec spectacle. Le projet de Mme AGOSTI n'est pas suffisamment abouti en l'état pour que le PLU puisse l'intégrer d'autant que la création d'un STECAL oblige de repasser en CDPENAF, ce qui retarderait d'autant sa finalisation. Cette demande pourrait être étudiée lors d'une prochaine modification du document d'urbanisme. Pour ce qui concerne la désignation du bâti en tant que bâti remarquable, la commune l'ajoute à la liste des éléments de bâti à protéger au titre de l'article L151.19 du C.U.

Avis du commissaire enquêteur : Les parcelles AA3 et AA5 étaient classées dans le précédent PLU en zone NB correspondant à des sites présentant un patrimoine remarquable. Elles se retrouvent classées dans le futur PLU en zone Ap, secteur agricole protégé en raison de la sensibilité paysagère. La Sci demande la requalification en zone NB, afin de pouvoir réaliser une réhabilitation du bâtiment et autoriser le changement d'affectation pour permettre l'existence de l'activité culturelle d'organisation d'événements professionnels ou familiaux. Cette demande paraît acceptable. Toutefois, je précise que le changement d'affectation ne pourra en aucun cas se traduire par la création de logements.

Concernant le coût et la nature exacte des études engagées, la Mairie précise qu'un tel projet nécessite l'évolution du document d'urbanisme qui, en l'état, ne permet pas sa réalisation. Seuls les frais d'étude d'urbanisme sont engagés par la Mairie (9910€ HT consacrés au bureau d'études en charge d'urbanisme + frais d'enquête publique (commissaire enquêteur) + frais de publicité). Les frais d'études engagés par le porteur de projet ne sont pas connus de la Mairie ; ils comprennent (liste non limitative) les études architecturales réalisées par l'Atelier d'Architecture du Prieuré, l'étude de faisabilité réseaux par le bureau d'études Papyrus, le pré-diagnostic environnemental établi par le cabinet Villes & 1 fleur, le levé topographique, étude de l'Impact des Nuisances Sonores (à venir)... Le coût de la rénovation et de l'aménagement de la ferme est intégralement à la charge du porteur de projet.

→ Point 6 - Mme BOYER demande une justification précise du recours à la révision allégée.

♦ **Réponse de la Mairie** : La procédure adoptée (révision allégée) a été prise en concertation avec la communauté de communes du Frontonnais, les services de la DDT, et l'assistance gratuite de l'agence technique départementale de la Haute-Garonne en tant qu'assistant à maître d'ouvrage. Elle est conforme à la législation (code de l'urbanisme). Au stade de la concertation du public, le projet n'est pas pour autant validé ; il a déjà fait l'objet d'une demande d'avis conforme de la part de la MRAe³ qui a conclu (avis du 17/04/2026) que le projet ne nécessitait pas une évaluation environnementale du PLU ; il doit faire l'objet de

³ MRAe : mission régionale d'autorité environnementale, chargée d'émettre un avis sur les plans, programmes et projets

l'avis de la CDPENAF⁴ pour ce qui concerne la construction d'un local, soumise à un STECAL⁵ l'avis des personnes publiques associées, ainsi que l'enquête publique.

Par ailleurs, le porteur du projet a demandé à la DREAL⁶ (examen au cas par cas) s'il était soumis à étude d'impact ; l'avis de la DREAL est qu'il n'y est pas soumis au motif qu'il n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement (avis du 13/03/2026).

→ Point 7 - Mme BOYER conclut en demandant soit 1) de renoncer à cette évolution du PLU, soit 2) à défaut, de communiquer un dossier complet et intelligible au public comprenant notamment les éléments relatifs au bruit, à la circulation, au stationnement, à l'insertion paysagère, aux mesures de limitation des nuisances et intrusion sur notre propriété attenante, ainsi qu'aux études engagées et à leur financement, soit 3), à tout le moins, d'intégrer des garanties strictes : limitation du nombre d'évènements, interdiction des activités extérieures nocturnes, horaires encadrés, étude acoustique préalable, plan de circulation, stationnement suffisant sur site et protections paysagères effectives.

♦ Réponse de la Mairie : Le dossier complet sera mis à disposition du public (notice explicative, orientation d'aménagement et de programmation du projet, règlement écrit, règlement graphique) durant l'enquête publique. Des précisions seront apportées au projet et intégrées dans le dossier de révision allégée à la phase approbation.

3) Observation de M. Guillaume BARRE

✓ 19/03/2026

M. BARRE pose les questions suivantes :

→ Point 1 - M. BARRE demande de rendre public, comme la législation le prévoit, le nom de la personne physique ou de la personne morale qui porte ce projet puisqu'il n'en est pas fait mention ni sur le document en mairie, ni sur le site de celle-ci

♦ Réponse de la Mairie : Les porteurs de projet sont Mme Michèle AGOSTI et M. Bruno MAURY

→ Point 2 - M. BARRE demande également de rendre public l'intérêt qu'a la commune de soutenir, à travers une révision du PLU, un tel projet

♦ Réponse de la Mairie : Confer réponse à Mme BOYER (point 4).

→ Point 3 - M. BARRE considère qu'une telle révision du PLU n'est pas compatible avec la législation et la jurisprudence concernant les secteurs agricoles protégés : les activités commerciales ou événementielles en zone Ap sont interdites et les STECAL sont, et doivent

⁴ CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; elle donne un avis sur le STECAL

⁵ STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités ; le STECAL ne porte pas ici sur le projet d'aménagement car le bâti est existant, mais sur la construction d'un local technique annexe

⁶ DREAL : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

rester, l'exception. La transformation d'une partie du secteur Ap en secteur Af, telle que prévue par cette modification de PLU, permettrait la construction d'un bâtiment de 600m² maximum d'emprise au sol, ce qui va à l'encontre de la législation qui tend à protéger les secteurs agricoles

♦ Réponse de la Mairie : Effectivement, le projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements n'est pas possible dans le cadre du PLU actuellement en vigueur ; c'est la raison pour laquelle la Mairie a engagé une révision allégée. La Mairie rappelle que le projet ne consiste pas à construire un nouveau bâtiment de 600m², mais à utiliser la ferme existante ; la création d'un STECAL ne concerne pas le changement de destination, mais la construction d'un local technique de moins de 30m².

→ Point 4 - Une telle modification n'est pas compatible avec le Code du patrimoine car le bâtiment qui serait destiné à recevoir 300 personnes serait visible depuis le château, classé monument historique protégé.

♦ Réponse de la Mairie : La Mairie rappelle que le projet est inclus dans le périmètre des 500m du château de Villefranche, monument historique inscrit : à l'intérieur de ce périmètre, tout aménagement, rénovation ou construction est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France ; celui-ci a été étroitement associé au projet depuis le début de la procédure, aussi bien dans le cadre du projet lui-même que de la révision allégée.

→ Point 5 - M. BARRE ajoute que tout projet visant à accueillir du public dans un cadre événementiel et diffusant des sons amplifiés doit, obligatoirement, faire l'objet d'une étude d'impact des nuisances sonores afin de s'assurer qu'il n'aura pas de répercussions sur la santé des riverains qui habitent à moins de 50 m dudit projet (articles R571-25 à R571-28 du Code de l'environnement)..

♦ Réponse de la Mairie : Confer réponse à Mme BOYER (point 1).

→ Point 6 - Pour ces motifs, que la commune est tenue de rendre publics à l'issue de l'enquête publique (article L103-6 du code de l'urbanisme), M. BARRE affirme que la demande de modification du PLU en secteur agricole protégé est illégale, et demande donc l'annulation de la révision allégée

♦ Réponse de la Mairie : La Mairie prend acte de la position de M. BARRE ; elle rappelle que l'article L103-6 impose à la commune d'arrêter le bilan de la concertation, lequel sera joint au dossier de l'enquête publique sous la forme de la présente note de synthèse.

Confer également réponse à Mme BOYER (point 7).

4) Observation de Mme Joanna RAWA

✓ 11/05/2026

Mme RAWA relève les points suivants :

→ Point 1 / Sur les nuisances sonores - Mme RAWA indique que l'accueil d'événements est, par nature, susceptible de générer des nuisances sonores significatives, notamment :

- × en journée, en soirée et de nuit ;
- × du fait des arrivées et départs des véhicules ;
- × du stationnement, des conversations extérieures, des manœuvres, des portières, des klaxons ;
- × de la sonorisation, des animations, livraisons, installations et opérations de nettoyage ou de remise en état, inhérentes au type de destination envisagée pour la ferme de Villefranche faisant l'objet de la révision du PLU.

Compte tenu de la proximité immédiate des habitations, il est demandé que le document d'urbanisme encadre de manière stricte les usages autorisés, afin d'éviter toute atteinte excessive à la tranquillité des résidents.

◆ Réponse de la Mairie : Confer réponse à l'observation de Mme BOYER, Point 1

→ Point 2 / Sur la circulation et le stationnement - Mme RAWA indique que le projet prévoit la création de stationnements au nord-ouest de la construction. Ce point appelle une vigilance particulière. L'accueil d'événements peut entraîner :

- × une augmentation notable du trafic automobile ;
- × des difficultés d'accès et de croisement ;
- × des reports de stationnement sur les abords ;
- × des manœuvres répétées à proximité des logements ;
- × une dégradation de la sécurité et du confort de circulation pour les riverains.

Mme RAWA demande que soient prévues des règles limitant très strictement :

- × la capacité maximale de stationnement admise ;
- × les modalités d'accès et de sortie du site ;
- × les mesures destinées à empêcher tout report de stationnement sur les espaces voisins ;
- × les dispositions garantissant la sécurité des riverains et la maîtrise du risque d'intrusion au sein de la copropriété voisine.

◆ Réponse de la Mairie : Confer réponse aux observations de M. VIERNE (Point 3) et de Mme BOYER (Points 2 et 3). De plus, la capacité maximale du projet s'élève à 300 personnes, et est conforme à la capacité du parking ; le public ciblé par le projet n'est pas de nature à susciter une augmentation du risque d'intrusion au sein de la copropriété du « Domaine de Villefranche ».

→ Point 3 / Sur les nuisances lumineuses et l'atteinte au cadre de vie - Mme RAWA indique qu'au-delà du seul bâti, un site destiné à l'accueil d'événements peut générer des éclairages extérieurs, balisages, phares de véhicules, allées et venues nocturnes, qui portent atteinte à la qualité de vie du voisinage immédiat. Elle demande de prévoir des règles limitant très strictement :

- × l'éclairage extérieur ;
- × les horaires d'utilisation du site ;
- × les usages extérieurs en période nocturne ;

- × toute installation de nature à troubler la jouissance paisible des logements voisins

♦ Réponse de la Mairie : La notice explicative précise que « l'éclairage devra être doté de points lumineux espacés pour éviter un effet de barrière lumineuse, en utilisant des lampes à longueurs d'onde longues (orange ou rouge), en choisissant des lampes sodium ou des LED ambrées à spectre étroit, en réduisant la puissance des éclairages ; il sera doté d'un système d'horloge destiné à programmer les durées et l'intensité de l'éclairage en fonction des besoins réels. → mesure à intégrer dans le projet ». Les horaires d'utilisation du site, usages extérieurs, installations susceptibles d'impacter les riverains renvoient à la lutte contre les nuisances sonores, confer ci-avant.

→ Point 4 / Sur l'insertion du projet dans son environnement immédiat - La commune indique qu'une attention particulière sera portée à l'insertion du projet dans la pente, le milieu environnant et au traitement paysager. Cet objectif est important mais doit se traduire par des garanties concrètes, opposables et suffisantes. Mme RAWA demande que le PLU assure effectivement :

- × la préservation du caractère des lieux ;
- × la création de véritables écrans végétaux pérennes, notamment au droit de la partie Nord de la ferme de Villefranche, mitoyenne avec le Domaine ;
- × la protection du voisinage le plus proche contre les vues, lumières, circulations et nuisances (notamment sonores) associées à l'activité envisagée.

♦ Réponse de la Mairie : Le projet a été pensé dans le respect de la qualité paysagère et environnementale du lieu. Il a fait l'objet de nombreux échanges avec l'architecte des bâtiments de France, qui ont permis la mise en place d'écrans végétaux, visant notamment à une intégration paysagère optimale de l'aire de stationnement, et figurant dans l'OAP de la ferme de Villefranche. La commune précise que le projet est séparé du château par une haie occultant la vue sur la ferme, haie déjà classée en espace boisé classé au PLU. En ce qui concerne les nuisances (lumière, circulation, bruit...), confer réponse de la commune ci-avant, et au point 5 suivant.

→ Point 5 / Sur l'intensité des usages autorisés - Mme RAWA précise que le principal point de vigilance réside dans le fait que la création d'un secteur spécifique peut ouvrir la voie à une activité nouvelle dont l'intensité serait mal maîtrisée une fois autorisée. Elle demande que la commune limite explicitement :

- × la nature exacte des activités admises, et les seuils applicables à celle-ci (intensité sonore des animations musicales, par exemple) ;
- × la fréquence des événements ;
- × leur amplitude horaire ;
- × la capacité d'accueil ;
- × les aménagements annexes autorisés ;
- × et, plus généralement, tout ce qui pourrait conduire à une exploitation intensive incompatible avec la proximité immédiate d'un ensemble résidentiel

♦ Réponse de la Mairie : Le code de l'urbanisme ne constitue pas l'outil juridique permettant d'encadrer strictement une activité rendue possible par le PLU. Par contre, une activité permise par le PLU est encadrée par plusieurs réglementations : on peut citer la sécurité contre l'incendie, les normes sanitaires, l'accessibilité aux personnes à mobilité

réduite, le bruit (avec instauration de normes sur les horaires d'ouverture/fermeture par exemple)... Le projet permettra la création d'un établissement recevant du public ; à ce titre, la réglementation s'appliquera.

→ Point 6 / Sur les conséquences pour la copropriété voisine - Mme RAWA rappelle que le Domaine de Villefranche est une copropriété résidentielle dont l'attractivité repose notamment sur la tranquillité, la qualité du cadre de vie et l'environnement immédiat. Toute évolution du site voisin vers un usage événementiel insuffisamment encadré est susceptible d'entraîner une dégradation durable des conditions d'occupation des logements et, par voie de conséquence, une perte d'attractivité et de valeur des biens. Même si cet aspect patrimonial ne constitue pas, par lui-même, le seul critère d'appréciation, il illustre les nuisances concrètes que le projet est susceptible de provoquer pour les habitants riverains. En conséquence, Mme RAWA demande :

- × que la commune prenne pleinement en compte la situation particulière du voisinage immédiat de la ferme de Villefranche ;
- × que la révision allégée ne permette pas une activité événementielle insuffisamment encadrée ;
- × que des règles précises soient prévues pour prévenir les nuisances sonores, lumineuses, circulatoires (en-dehors et à l'intérieur du site) et paysagères ;
- × que la capacité et les conditions d'exploitation du site soient strictement limitées afin de garantir la compatibilité du projet avec l'environnement résidentiel voisin ;
- × qu'en l'absence de garanties suffisantes, le projet soit revu ou son périmètre réduit.

♦ Réponse de la Mairie : Pour ce qui concerne le code de l'urbanisme, la révision allégée du PLU permet d'encadrer le projet à travers une OAP et un règlement spécifiques, ce qui rend impossible tout projet qui ne leur serait pas compatible. De plus, le projet devra tenir compte des réglementations portant sur l'activité à autoriser au titre d'établissement recevant du public (voir ci-avant) : tout projet incompatible avec les réglementations en vigueur sera interdit, ou devra être adapté.

ANNEXE 1: DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL FIXANT LA CONCERTATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Arrondissement de Toulouse

MAIRIE
DE
VILLENUEVE-LÈS-BOULOC



Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le 29/09/2023

ID : 031-213105877-20230926-230926D05-DE

Berger
Levrault

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 Septembre 2023

Délibération N° 23-09-26/D05

Nombre de Conseillers : 19

Présents : 13

Pouvoirs : 3

Votants : 16

L'an deux mil vingt-trois le 26 septembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 20 septembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune, sous la présidence de Monsieur André GALLINARO, Maire.

Présents : Mesdames SAVY Sylvie, JOB Michèle ; NICOLA Dominique ; GAUBIL Christine ; et Messieurs GALLINARO André, OF Jacques ; DECALONNE Thomas, HINAUX Alain, STEFANO Frédéric, M. MOUGNIBAS Jean-Claude ; M. HERAIL Nicolas ; FAGGION André ; M. PATTYN Thaddée

Pouvoirs :

Mme TIRMAN Sophie a donné pouvoir à GALLINARO André ;

Mme DURIN ZAGO Céline a donné pouvoir à NICOLA Dominique ;

M. ROUGE-GANEFF Gimer a donné pouvoir à DECALONNE Thomas ;

Absents : M. CARRASCO Jérôme ; M. CESCHIN Jérémie ; Mme BAGATELLA-BESSET Carole

Secrétaire : M. HINAUX Alain

Objet : Délibération prescrivant la révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Commune de Villeneuve-lès-Bouloc

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L. 153-34 ;

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

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

Monsieur le Maire présente le motif qui justifie la révision « allégée » du PLU, à savoir permettre un projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements, avec création d'une aire de stationnement.

Cette révision a uniquement pour objet de réduire le secteur Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et répond donc à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

LE CONSEIL

Où l'exposé et après en avoir délibéré, décide à LA MAJORITE (2 abstentions : *membres de l'opposition*) des membres présents et représentés

- De prescrire la révision « allégée » du PLU ;
- D'approuver l'objectif développé par Monsieur le Maire ;
- Que la concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
 - Installation d'un panneau d'exposition en mairie ;
 - Insertion sur le site Internet de la commune et le magazine municipal d'un article présentant le projet de révision « allégée » du PLU ;
 - Information sur le panneau lumineux de la commune.
- De solliciter l'assistance gratuite d'HGI/ATD (agence technique départementale de la Haute-Garonne) en tant qu'assistant à maître d'ouvrage ;

Commune de Villeneuve-lès-Bouloc – séance du 26/09/2023

- **Que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à sont ou seront inscrits aux budgets 2023 et suivants**

La présente délibération sera transmise au préfet de la Haute-Garonne et notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. A savoir :

- À la présidente du Conseil Régional ;
- Au président du Conseil Départemental ;
- Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- Au président du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Nord Toulousain ;
- Au président de la Communauté de communes du Frontonnais, compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée sur le site Internet de la commune.

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

Délibération affichée le :

Pour extrait conforme
Le Maire,
André GALLINARO



ANNEXE 2 : INFORMATION DU PUBLIC

Article dans le journal municipal en date de décembre 2023 :

Evolution du Plan Local d'Urbanisme

Lors de la séance du 26 septembre dernier le conseil municipal a délibéré pour lancer en parallèle deux procédures d'évolution du PLU.

➤ 2^e Modification, dont le but est de :

- Faciliter la réalisation de projets en ajustant certains points du règlement écrit, notamment, modifier la limitation des apports de terre en zone agricole,
- Supprimer l'exigence de raquette de retournement pour les impasses dans les lotissements concernés,
- Assouplir les règles d'extension des habitations existantes en zones A et N,
- Rectifier deux erreurs matérielles : l'absence de report sur le plan de zonage de l'exigence de logement social pour deux secteurs et la modification d'une règle écrite sur l'implantation des panneaux solaires en secteur NFp (Centre d'Enfouissement Technique des Flamans),
- Permettre le changement de destination pour deux bâtiments situés en zone A,
- Permettre l'agrandissement de la maison médicale en zone UB en réduisant le secteur AUa Lartigat et

en ajustant l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur en conséquence.

➤ Révision allégée :

Elle a pour objet unique d'autoriser le changement de destination de la ferme de Villefranche et de permettre la rénovation de ce bâtiment en vue d'une exploitation en salle de réception.

Calendrier prévisionnel

L'approbation des deux procédures pourrait aboutir en juin 2024, s'il n'y a pas de contre temps.

Concertation avec le public

L'information concernant ces procédures se fera au travers de panneaux d'information en mairie, sur le site internet de la commune, sur le panneau lumineux et sur le magazine municipal.

Dès à présent un cahier de recueil des observations est à la disposition du public à la mairie pour chacune des procédures.

Article dans le journal municipal en date de juillet 2025 puis en décembre 2025 :

Révision simplifiée du PLU

Une révision simplifiée du PLU est en cours avec pour seul objet de permettre la conservation du bâtiment remarquable qu'est la ferme de Villefranche. Compte-tenu de son emplacement, à proximité du château de Villefranche dont certains éléments sont classés au patrimoine, ce dossier doit préalablement à la finalisation du PLU avoir l'aval de M. l'Architecte des Bâtiments de France.

Article sur le site Internet de la Mairie en ligne depuis le 20 novembre 2025 :

Plan Local d'Urbanisme

La révision « allégée » du Plan Local d'urbanisme (PLU) décidée par la délibération du 26 septembre 2023 se poursuit. Cette évolution du PLU vise à créer un secteur spécifique sur la ferme de Villefranche afin de pérenniser le bâtiment en autorisant la création d'un accueil d'événements. Le projet, outre l'aménagement et la rénovation de la bâtisse, prévoit la création de stationnements au nord-ouest de la construction avec une attention particulière à la bonne insertion dans la pente et le milieu environnant ainsi que la plantation de nombreux arbres et arbustes.

Les études sont en cours en étroite association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Un cahier de recueil des observations du public est disponible en mairie et un document présentant le projet sera accessible à partir de janvier 2026.

Mise en place d'un panneau de concertation au format Ao dans le hall de la Mairie:

PREMIERE REVISION ALLEE DU PLU DE VILLENEUVE-LES-BOULOC

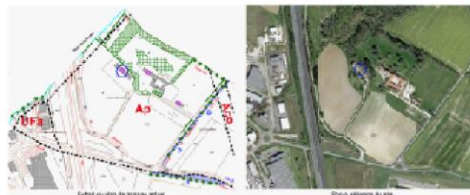
OBJECTIF

Permettre l'aménagement et la rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements festifs ou de séminaires. Ce projet, d'une capacité de 300 personnes, nécessite un accès spécifique ainsi qu'un parking d'environ 100 places.



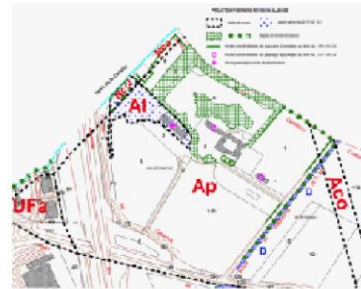
LE PLU ACTUEL

Ne permet pas la réalisation de ce projet : le bâtiment est inclus dans la zone agricole à forte sensibilité paysagère Ap sans possibilité de création d'un parking.



LE PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU

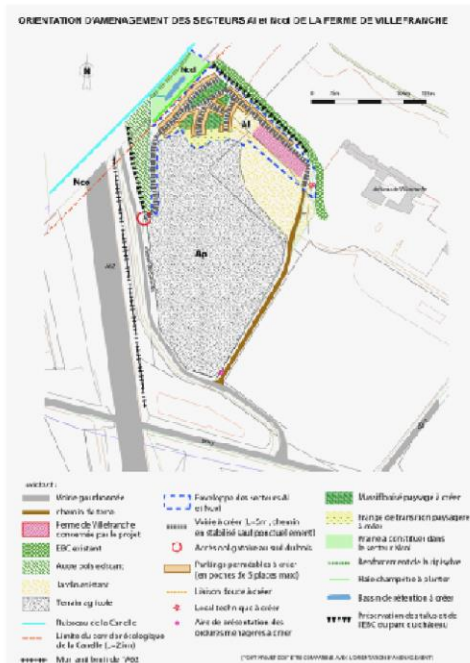
La révision allégée porte exclusivement sur ce projet. Elle prévoit la création d'un secteur spécifique AI incluant la ferme de Villefranche ainsi que le parking ; en bordure du ruisseau de la Canelle, le corridor écologique existant (Nco) est modifié en Nco afin d'y intégrer un bassin de rétention environnemental.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RETENUE

L'orientation d'aménagement prend en compte les contraintes spécifiques du site : patrimonialité de la ferme et du château inscrit monument historique ; intégration paysagère du parking ; gestion des eaux pluviales ; prévention des risques d'érosion ; préservation de la biodiversité avec application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ; limitation de la surface du projet pour réduire au maximum la consommation d'espace agricole.

Le règlement écrit du PLU est modifié pour la bonne prise en compte de l'orientation d'aménagement du projet.



PROCEDURE-PLANNING

- **Elaboration du dossier de première révision allégée → en cours**
- **Concertation du public → en cours**
- **Réunion d'examen conjoint (Etat, personnes publiques associées)**
- **Enquête publique**
- **Approbation de la première révision allégée prévue dernier trimestre 2026**

Panneau lumineux de la commune :



ANNEXE 3 : REGISTRE D'OBSERVATIONS ET COURRIERS

Le 02/03/2026

Questions: 1- Lieu d'accueil d'événements festifs et culturels.
Doubler avec la nouvelle salle des fêtes et salle
d'exposition de la médiathèque ?

2- Financement du projet communal ou privé ?

3- Gestion et exploitation de la future réalisation
communale ou privée ?

4- Besoin de la population et accès ?

Audie VIERNE

De : Sandrine BOYER <boyersandrine@icloud.com>

Envoyé : mardi 17 mars 2026 12:29

À : Urbanisme - Mairie Villeneuve les Bouloc <urbanisme@villeneuvelesbouloc.fr>

Cc : Accueil - Mairie Villeneuve les Bouloc <accueil@villeneuvelesbouloc.fr>

Objet : Observations dans le cadre de la révision allégée du PLU – projet d'accueil d'évènements à la ferme de Villefranche

Madame, Monsieur,

Je soussignée, Sandrine BOYER, demeurant dans le bâtiment dit « Château », au 315 route de Villefranche, à proximité immédiate du site concerné par la révision allégée du PLU visant à autoriser la création d'un accueil d'évènements à la ferme de Villefranche, souhaite formuler les observations suivantes au titre de la concertation en cours.

D'après les informations publiées par la commune, cette procédure, décidée par délibération du 26 septembre 2023, vise à créer un secteur spécifique afin de permettre l'accueil d'évènements sur ce site. La commune indique également qu'un cahier de recueil des observations du public est disponible en mairie.

Je souhaite exprimer une opposition motivée à cette évolution du PLU pour les raisons suivantes.

1. Atteinte à la tranquillité et au cadre de vie du voisinage

La destination envisagée est, par nature, susceptible de générer des nuisances importantes : rassemblements nombreux, musique, voix, stationnements tardifs, arrivées et départs de véhicules en soirée ou la nuit, bruit en extérieur, livraisons et circulation accrue.

Ces nuisances apparaissent difficilement compatibles avec la proximité immédiate d'habitations et avec la préservation d'un environnement résidentiel paisible. Mon logement est situé à très faible distance du site concerné et serait directement exposé aux nuisances sonores, lumineuses et de circulation liées à l'activité envisagée.

Elles sont d'autant plus préoccupantes que le domaine attenant est occupé par 31 foyers, directement exposés aux conséquences concrètes de ce projet sur leur vie quotidienne.

2. Insuffisance apparente de prise en compte des flux et du stationnement

Le projet mentionne la création de stationnements au nord-ouest du bâtiment, mais les éléments publiquement accessibles à ce jour ne permettent pas d'apprécier de manière suffisante :

- le nombre réel de véhicules attendus lors des évènements ;
- les conditions d'accès et de sortie du site ;
- les risques de stationnement débordant sur les voies et abords ;
- l'incidence sur la sécurité routière et sur la circulation locale, notamment en soirée et de nuit.

3. Impact paysager et environnemental insuffisamment démontré

Même si la commune évoque une attention à l'insertion dans la pente, au milieu environnant ainsi que des plantations, ces éléments ne suffisent pas, en l'état, à démontrer l'absence d'impact réel du projet sur le paysage, les vues, l'ambiance du site et la qualité de vie des riverains.

Cette interrogation est d'autant plus forte dans un secteur présentant une sensibilité patrimoniale particulière.

4. Interrogation sur l'intérêt général poursuivi par cette révision allégée

Au regard des éléments actuellement portés à la connaissance du public, cette révision du PLU semble principalement destinée à permettre l'aboutissement d'un projet porté sur un foncier privé, au bénéfice d'intérêts particuliers, alors même que ses conséquences pèseraient directement sur un nombre important de riverains.

Dans ce contexte, il paraît légitime de s'interroger sur la réalité de l'intérêt général poursuivi par cette évolution du document d'urbanisme, dès lors que 31 foyers vivant sur le domaine attenant seraient susceptibles d'en supporter les nuisances et les contraintes.

5. Interrogation sur l'emploi de moyens et de financements publics

Je souhaite également interroger la commune sur la pertinence et la légitimité de mobiliser des moyens d'étude, notamment environnementaux, financés sur fonds publics, pour accompagner la faisabilité d'un projet implanté sur une propriété privée et répondant, à ce stade, à un objectif essentiellement privé.

Sans préjuger des choix de la commune, il apparaît nécessaire que soit explicitement exposé au public :

- le fondement d'intérêt général justifiant cette mobilisation ;
- la nature exacte des études engagées ;
- leur coût ;
- ainsi que les raisons pour lesquelles la collectivité considère légitime d'y consacrer des ressources publiques.

6. Nécessité d'une justification précise du recours à la révision allégée

La révision allégée du PLU n'est possible que dans un cadre juridique précis. Elle ne doit pas avoir pour effet de remettre en cause les choix d'urbanisme de la commune et ne peut être utilisée que pour des ajustements limités. En tout état de cause, les choix d'urbanisme de la commune ne doivent pas conduire à remettre en cause la vocation actuelle du site ni la préservation des terres agricoles protégées.

Nous demandons donc que ce secteur conserve sa destination et son niveau de protection actuels, sans ouverture à une activité événementielle, dont les effets seraient incompatibles avec la préservation du caractère agricole et du cadre de vie des riverains.

En conséquence, je demande à la commune :

- de renoncer à cette évolution du PLU ;

- à défaut, de communiquer un dossier complet et intelligible au public comprenant notamment les éléments relatifs au bruit, à la circulation, au stationnement, à l'insertion paysagère, aux mesures de limitation des nuisances et intrusion sur notre propriété attenante, ainsi qu'aux études engagées et à leur financement ;
- à tout le moins, d'intégrer des garanties strictes : limitation du nombre d'évènements, interdiction des activités extérieures nocturnes, horaires encadrés, étude acoustique préalable, plan de circulation, stationnement suffisant sur site et protections paysagères effectives.

Je demande que la présente observation soit versée intégralement au registre de concertation et prise en compte dans le bilan qui sera arrêté avant la poursuite de la procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Sandrine BOYER

De : Barre Guillaume <Guillaume.Barre@ac-toulouse.fr>

Envoyé : jeudi 19 mars 2026 10:38

À : Secrétariat - Mairie Villeneuve les Bouloc <secretariat@villeneuvelesbouloc.fr>; Urbanisme - Mairie Villeneuve les Bouloc <urbanisme@villeneuvelesbouloc.fr>

Cc : ddt-st@haute-garonne.gouv.fr; marie.durand@haute-garonne.gouv.fr

Objet : Concertation du public / Première révision allégée du PLU de Villeneuve-lès-Bouloc

Monsieur le Maire, bonjour,

Dans le cadre de la concertation du public en cours (articles L103-2 à L103-7 du Code de l'urbanisme), concernant la "première révision allégée du PLU de Villeneuve-lès-Bouloc" telle qu'affichée sur un panneau dans le hall d'entrée de la mairie et dans sa version numérisée sur le site de celle-ci, à la rubrique "urbanisme" (<https://www.villeneuvelesbouloc.fr/fr/rb/1476347/plan-local-durbanisme-66>), le public est en droit d'accéder aux informations relatives au projet mentionné (art. L103-4 du Code de l'urbanisme).

Je vous demande, par conséquent, de rendre public, comme la législation le prévoit, le nom de la personne physique ou de la personne morale qui porte ce projet puisqu'il n'en est pas fait mention ni sur le document en mairie, ni sur le site de celle-ci.

Je vous demande également de rendre public l'intérêt qu'a la commune de soutenir, à travers une révision du PLU, un tel projet.

Attendu que cette révision porte sur un secteur agricole protégé (nommé Ap sur le PLU de Villeneuve-lès-Bouloc) et définit comme tel, en page 66 : "Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement paysager du château de Villefranche."

Attendu que ce projet supposerait la création d'un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité), tel qu'évoqué en page 10 de la "Note de synthèse" des délibérations du conseil municipal du 7 septembre 2021, dans la "Réponse de la commune" à l'"Observation n°7",

Attendu qu'un STECAL doit avoir un caractère exceptionnel (Code de l'urbanisme, article L151-13) et correspondre, non pas à la création d'une nouvelle zone d'activités (en l'occurrence événementielle), mais permettre à une activité agricole déjà existante de se développer, ce que ne manque pas de rappeler la Cour administrative d'appel de Nantes, dans son arrêt du 22 juillet 2022 qui fait jurisprudence.

Attendu que ce projet porterait atteinte à l'environnement paysager du château de Villefranche, situé à moins de 50 mètres, qui est classé aux Monuments historiques et est, à ce titre, protégé par le Code du Patrimoine (article L621-30) tel que précisé : "La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci."

Par conséquent, une telle révision du PLU n'est pas compatible avec la législation et la jurisprudence concernant les secteurs agricoles protégés : les activités commerciales ou événementielles en zone Ap sont interdites et les STECAL sont, et doivent rester, l'exception. La transformation d'une partie du secteur Ap en secteur Af, telle que prévue par cette modification de PLU, permettrait la construction d'un bâtiment de 600m2 maximum d'emprise au sol, ce qui va à l'encontre de la législation qui tend à protéger les secteurs agricoles.

En outre, une telle modification n'est pas compatible avec le Code du patrimoine car le bâtiment qui

serait destiné à recevoir 300 personnes serait visible depuis le château, classé monument historique protégé.

Enfin, tout projet visant à accueillir du public dans un cadre événementiel et diffusant des sons amplifiés doit, obligatoirement, faire l'objet d'une étude d'impact des nuisances sonores afin de s'assurer qu'il n'aura pas de répercussions sur la santé des riverains qui habitent à moins de 50 m dudit projet (articles R571-25 à R571-28 du Code de l'environnement).

Pour ces motifs, que vous êtes tenus de rendre publics à l'issue de l'enquête publique lorsque celle-ci aura eu lieu (article L103-6 du Code de l'urbanisme), je informe qu'une telle demande de modification du PLU en secteur agricole protégé est illégale et vous en demande, par conséquent, l'annulation.

Je vous remercie, Monsieur le Maire, de l'attention que vous porterez à ces arguments juridiques et vous prie de croire en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Guillaume Barre
111 chemin de Saint-Pierre
31620 Villeneuve-lès-Bouloc

Copie à Mme la directrice des services territoriaux de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne.

De : joanna.rawa@wanadoo.fr <joanna.rawa@wanadoo.fr>

Envoyé : lundi 11 mai 2026 01:01

À : Urbanisme - Mairie Villeneuve les Bouloc <urbanisme@villeneuvelesbouloc.fr>; Accueil - Mairie Villeneuve les Bouloc <accueil@villeneuvelesbouloc.fr>

Objet : Observations dans le cadre de la révision allégée du PLU , - projet d'accueil d'évènements à la ferme de Villefranche

Madame, Monsieur,

Je soussignée, Joanna Rawa , demeurant au 315 route de Villefranche, au sein de la copropriété « Domaine de Villefranche », en qualité de voisin immédiat du site de la ferme de Villefranche, souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de la concertation publique relative à la révision allégée du PLU.

J'ai bien noté que cette procédure a pour objet de faire évoluer le PLU afin de créer un secteur spécifique sur la ferme de Villefranche, en vue de permettre la pérennisation du bâtiment et l'accueil d'évènements, avec notamment des aménagements sur le bâti, la création de stationnements au nord-ouest et des plantations paysagères.

Je salue le soutien de la Mairie à un projet permettant la préservation du patrimoine qu'est la ferme de Villefranche. En tant que propriétaire résidente du Domaine de Villefranche, j'y suis évidemment très sensible. Cependant en tant que riveraine directe, j'aimerais attirer l'attention de la commune sur les incidences potentielles très importantes pour le voisinage immédiat, et en particulier pour les copropriétaires du Domaine de Villefranche, de ce projet. Le risque de conflits d'usage entre activité événementielle (ferme) et habitat (domaine voisin) me paraît réel et significatif, étant donné la proximité immédiate des deux zones et la sensibilité particulière du secteur résidentiel aux nuisances en soirée et la nuit.

A ce titre, je me permets de relever les points suivants, a minima ,et sans que cette liste soit exhaustive :

1. Sur les nuisances sonores

L'accueil d'évènements est, par nature, susceptible de générer des nuisances sonores significatives, notamment :

en journée, en soirée et de nuit ;
du fait des arrivées et départs des véhicules ;
du stationnement, des conversations extérieures, des manœuvres, des portières, des klaxons ;
de la sonorisation, des animations, livraisons, installations et opérations de nettoyage ou de remise en état, inhérentes au type de destination envisagée pour la ferme de Villefranche faisant l'objet de la révision du PLU.

Compte tenu de la proximité immédiate des habitations, il est demandé que le document d'urbanisme encadre de manière stricte les usages autorisés, afin d'éviter toute atteinte excessive à la tranquillité des résidents.

2. Sur la circulation et le stationnement

Le projet prévoit la création de stationnements au nord-ouest de la construction. Ce point appelle une vigilance particulière. L'accueil d'évènements peut entraîner :

une augmentation notable du trafic automobile ;
des difficultés d'accès et de croisement ;
des reports de stationnement sur les abords ;
des manœuvres répétées à proximité des logements ;

une dégradation de la sécurité et du confort de circulation pour les riverains.

Il est donc demandé que la commune précise très clairement :

- la capacité maximale de stationnement admise ;
- les modalités d'accès et de sortie du site ;
- les mesures destinées à empêcher tout report de stationnement sur les espaces voisins ;
- les dispositions garantissant la sécurité des riverains et la maîtrise du risque d'intrusion au sein de la copropriété voisine.

3. Sur les nuisances lumineuses et l'atteinte au cadre de vie

Au-delà du seul bâti, un site destiné à l'accueil d'événements peut générer des éclairages extérieurs, balisages, phares de véhicules, allées et venues nocturnes, qui portent atteinte à la qualité de vie du voisinage immédiat.

Il est demandé que soient prévues des règles limitant très strictement :

- l'éclairage extérieur ;
- les horaires d'utilisation du site ;
- les usages extérieurs en période nocturne ;
- toute installation de nature à troubler la jouissance paisible des logements voisins.

Sur l'insertion du projet dans son environnement immédiat

La commune indique qu'une attention particulière sera portée à l'insertion du projet dans la pente, le milieu environnant et au traitement paysager. Cet objectif est important mais doit se traduire par des garanties concrètes, opposables et suffisantes.

Il est demandé que la future évolution du PLU assure effectivement :

- la préservation du caractère des lieux ;
- la création de véritables écrans végétaux pérennes, notamment au droit de la partie Nord de la ferme de Villefranche, mitoyenne avec le Domaine ;
- la protection du voisinage le plus proche contre les vues, lumières, circulations et nuisances (notamment sonores) associées à l'activité envisagée.

5. Sur l'intensité des usages autorisés

Notre principal point de vigilance réside dans le fait que la création d'un secteur spécifique peut ouvrir la voie à une activité nouvelle dont l'intensité serait mal maîtrisée une fois autorisée.

En conséquence, nous demandons que la commune limite explicitement, dans le cadre de la révision :

- la nature exacte des activités admises, et les seuils applicables à celle-ci (intensité sonore des animations musicales, par exemple) ;
- la fréquence des événements ;
- leur amplitude horaire ;
- la capacité d'accueil ;
- les aménagements annexes autorisés ;

et, plus généralement, tout ce qui pourrait conduire à une exploitation intensive incompatible avec la proximité immédiate d'un ensemble résidentiel.

6. Sur les conséquences pour la copropriété voisine

Le Domaine de Villefranche est une copropriété résidentielle dont l'attractivité repose notamment sur la tranquillité, la qualité du cadre de vie et l'environnement immédiat. Toute évolution du site voisin vers un usage événementiel insuffisamment encadré est susceptible d'entraîner une dégradation durable des conditions d'occupation des logements et, par voie de conséquence, une perte d'attractivité et de valeur des biens.

Même si cet aspect patrimonial ne constitue pas, par lui-même, le seul critère d'appréciation, il illustre les nuisances concrètes que le projet est susceptible de provoquer pour les habitants riverains.

En conclusion, je demande, dans le cadre de la procédure de consultation du public associée au projet de révision simplifiée du PLU :

que la commune prenne pleinement en compte la situation particulière du voisinage immédiat de la ferme de Villefranche ;
que la révision allégée ne permette pas une activité événementielle insuffisamment encadrée ;
que des règles précises soient prévues pour prévenir les nuisances sonores, lumineuses, circulatoires (en-dehors et à l'intérieur du site) et paysagères ;
que la capacité et les conditions d'exploitation du site soient strictement limitées afin de garantir la compatibilité du projet avec l'environnement résidentiel voisin ;
qu'en l'absence de garanties suffisantes, le projet soit revu ou son périmètre réduit.

Par avance merci de nous confirmer que cette observation est intégralement versée au registre de consultation et prise en compte dans le bilan de la consultation.

Bien cordialement,

Joanna Rawa

315 route de Villefranche, 31620 Villeneuve-lès-Bouloc



ANNEXE 4 : COURRIER DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE



DIRECTION
DES ROUTES

RECU LE

17 FEV. 2026

Toulouse le 10/02/2026

Madame Sylvie SAVY
Adjointe au Maire
MAIRIE DE VILLENEUVE LES BOULOC
2 Route d'Ensarla
31620 VILLENEUVE LES BOULOC

Dossier suivi par :
Corinne LABOURDETTE
Tél : 05 62 22 91 60
Réf. à rappeler :
DR/JJ/2026-RD45-PCD008

Madame,

Par courrier du 28 janvier 2026, vous interpellez les services de la voirie départementale de la Haute-Garonne concernant les modalités de connexion à la RD 45 et les conséquences routières d'un projet de rénovation de la ferme de Villefranche sur le territoire de votre commune. Le projet concerne l'accueil d'événements festifs avec la création d'un parking de 100 places.


La connexion entre le chemin de Cabaldos et la RD 45 est existante. Néanmoins compte tenu du projet et du trafic généré, il vous sera prescrit une interdiction de tourner à gauche en sortie du chemin de Cabaldos et en provenance d'Eurocentre. Les usagers devront faire le tour via les 2 giratoires existants. Pour ce faire, 2 panneaux d'interdiction de tourner-à-gauche (panneau B2a) seront installés, l'un en sortie du chemin et l'autre en accotement du RD 45 en amont du carrefour. L'axe de chaussée de la RD 45 devra également être modifié en ligne continue. Au préalable de ces travaux, une permission de voirie sera déposée auprès du gestionnaire de voirie.

De plus, il est indiqué dans l'orientation d'aménagement « une aire de présentation des ordures ménagères sera mise en place en bordure du chemin de Calbados ». Cette aire et le stationnement des engins de collecte ne devront pas entraver la circulation de la RD 45. Nous restons à votre disposition pour échanger sur les modalités de cette aire, si toutefois elle impacte le domaine public routier départemental.

Secteur routier
Villemur-sur-Tarn
4 Rue Urbain Vignères
31340 Villemur-sur-Tarn

Enfin, ce projet va nécessairement augmenter le trafic routier local : celui de la RD 45 qui est structuré pour recevoir ce trafic mais également le réseau secondaire environnant sur le Frontonnais. A ce stade, nous ne sommes pas en capacité de définir cet impact.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.



Corinne LABOURDETTE
Cheffe de secteur