

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

n°2

Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme et  
du zonage d'assainissement de la commune de  
VIGOULET-AUZIL

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2017-044 en date du 23 octobre 2017 de

M. le Maire de : VIGOULET-AUZIL

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 15 novembre 2017 au 15 décembre 2017

les lundi - mardi - jeudi de 9 h à 12 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 19 h  
les vendredi de 8 h à 12 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : MAIRIE - Place André Marty - 31320 VIGOULET-AUZIL

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant \_\_\_\_\_ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Place André Marty - 31320 VIGOULET-AUZIL

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la Mairie

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les mercredi 15 novembre de 16 h à 19 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les Jeudi 23 novembre de 9 h à 12 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les lundi 4 décembre de 9 h à 12 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les mercredi 13 décembre de 15 h à 18 h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Madame JARRY Christiane  
30 avenue des crêtes  
31320 VIGOULET-AUZIL

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Vigoulet-Auzil

Vigoulet-Auzil, le 11 décembre 2017

Objet : Enquête publique sur le PLU de Vigoulet Auzil

Pièces jointes : 2 Photos paysagères

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

C'est avec surprise que je viens de prendre connaissance des correspondances échangées entre les deux familles, madame et monsieur Brovelli, madame et monsieur Negre du 2/08/17 et Monsieur Ségéric, Maire de Vigoulet-Auzil du 9/08/17.

Je pense que l'enquête publique n'a pas vocation à ce type de démarches et je suis très surprise de découvrir sur un registre public les correspondances et les démarches effectuées à l'encontre d'une propriété privée sans en avoir été informés.

Au vu des accusations publiques infondées, dont nous faisons l'objet et qui entache notre intégrité et notre réputation, j'entends par la présente, faire usage du droit de réponse.

En effet, je ne comprends pas bien aujourd'hui la démarche des deux familles Brovelli et Negre. Ces personnes sont arrivées sur notre commune en mai/juin 2017 après avoir acheté à ma famille une parcelle de terrain. Ces terrains constructibles surplombent notre propriété agricole. Lors de cette acquisition, les familles Brovelli et Negre avaient parfaitement connaissance de l'activité de cette propriété, ainsi que du PLU actuel. Ils en ont accepté les conditions, ont acheté le terrain et se sont installés à cet endroit en toute connaissance de cause.

Ces personnes déplorent aujourd'hui, 5 mois après leur installation, l'abattage de peupliers qui se situaient sur notre propriété.

Ce sont des peupliers destinés à la coupe. Notre famille est présente sur la commune de Vigoulet Auzil depuis plusieurs générations et gérons depuis toujours notre propriété en bon père de famille dans le respect de l'environnement.

Toutefois, il ne faut pas oublier que nous sommes sur une exploitation et en tant que tel en fonction des années et de l'évolution des besoins, les plantations, les cultures ou l'élevage peuvent varier.

Le maintien de l'éco système, c'est aussi l'abattage de certains arbres et le nettoyage de broussailles qui s'installent progressivement. Les machines agricoles doivent aussi pouvoir passer sans encombre



Ma grand-mère a planté ces peupliers il y a environ 30 ans pour la fabrication d'allumettes et de planches. Ces peupliers sont des peupliers de culture plantés pour être abattus. **Ce sont des bois à courte rotation.** Régulièrement, une partie était remise à des forestiers ou des scieries. Il faut savoir que ces peupliers ont une durée de vie de 25 à 30 maximum et étaient arrivés à leur terme. C'est un bois fragile qui se casse facilement. Parmi les quelques arbres restants, 80% d'entre eux étaient dépérissants ou morts et posaient problème quant à la sécurité. Après chaque tempête nombreux sont ceux qui tombaient et causaient des dégâts.

De plus ERDF et RTE nous ont relancés afin de nettoyer et couper tout ce qui gênait, car deux lignes moyenne et haute tension passent à cet endroit-là.

Mes parents sont très âgés, 86 ans aujourd'hui, et ne pouvaient plus s'en occuper. Nous avons abattu tous ceux qui étaient morts ou dépérissants et avons remis au forestier les autres. Ce qui nous a permis également de nettoyer toutes les broussailles, chose que nous aurions dû déjà faire depuis fort longtemps.

Le retrait de ces peupliers n'ont en rien détérioré la qualité de l'environnement de ces personnes privilégiées qui ont un point de vue époustouflant (voir photos en pièces jointes).

Je déplore que ces nouveaux arrivants ne fassent pas le distinguo entre bois de coupe destinés à être abattus et des essences plus précieuses. Ils se permettent de s'immiscer dans la gestion d'une propriété agricole, tout cela pour leur bien être personnel, contrairement à ce qu'ils invoquent.

Il va de soit que nous sommes en règles.

Aujourd'hui, cette bande de terre, est préparée pour une remise en pâturage comme auparavant et accueillera quelques moutons. Le puits va être réhabilité (la pompe ayant été volée il y a quelques années par des personnes mal intentionnées), pour le breuvage des moutons.

Je ne comprends pas l'intervention de Mr le Maire dans cette affaire privée qui utilise les deniers publics en honoraires d'avocat et huissier, sachant que nous sommes dans notre bon droit.

Monsieur le maire, a en principe, un rôle de neutralité et d'apaisement dans ce type de contentieux et suis très surprise du conseil donné aux familles Brovelli et Negre, de faire passer un huissier sur une propriété privée.

Peut-être est-ce en raison du lien professionnel qui lie Mr Brovelli à un élu de la commune ?  
Comment peut-on parler d'abattages intempestifs sans aucune connaissance du dossier ?  
Comment peut-on parler de situation ubuesque ???

De plus, Monsieur le maire dans son courrier du 9 aout 2017, utilise cette affaire pour discréditer l'association M.E.V.A dont je fais partie et qui n'a aucun rapport avec l'affaire en cours.

On essaie d'induire en erreur les destinataires du courrier en faisant un amalgame entre une association de défense de l'environnement et la gestion d'une propriété agricole.

Etant quelqu'un d'intègre et souhaitant montrer que l'association n'a aucune implication dans les démarches personnelles effectuées, c'est avec regret que je viens de remettre ma démission en tant que trésorière, au Président de l'association.

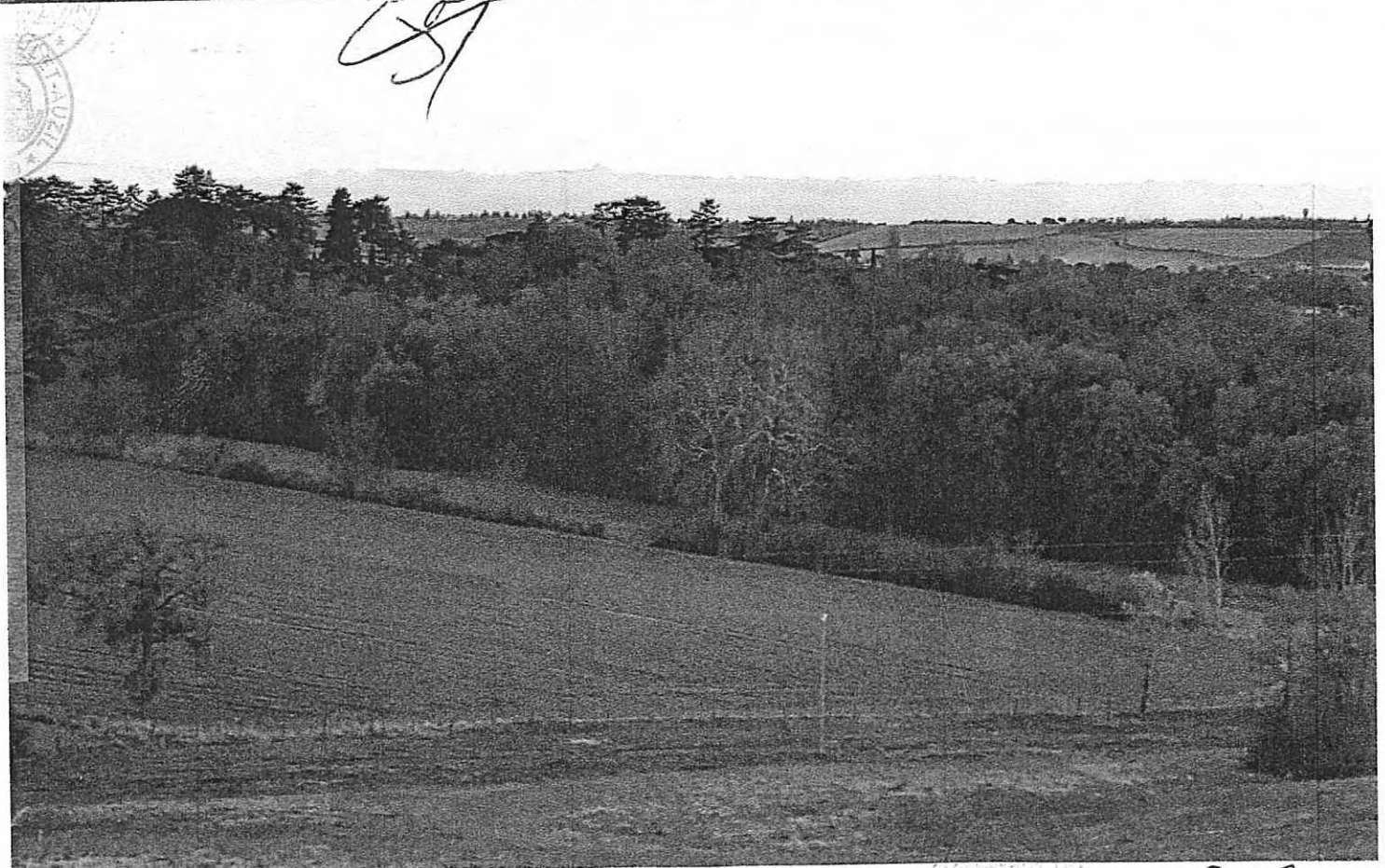
Les accusations et les insinuations sont graves et je me réserve le droit de poursuivre les personnes concernées pour "atteinte aux droits de la propriété privée".

Je maintiens ma requête auprès de Monsieur le Commissaire Enquêteur, de ne pas prendre en considération la classification de cette bande de terrain, classées en EBC (espace boisé



classe) sur le projet du nouveau T.E.O., qui, au regard de la topographie et de la configuration relative aux deux lignes électriques (moyenne et haute tension) qui passent à cet endroit-là, ainsi que la configuration du terrain, ne semble pas possible.

Photos paysagères de l'environnement des familles Brovelli et Negre



**Message numérique reçu sur enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr le 12 décembre 2017 à 23h09 de Bénédicte HELIAS**

Bonjour

Nous attirons votre attention sur les 3 erreurs ou ambiguïtés relevées à la lecture de la pièce n°4 du PLU - Orientations d'aménagement et de Programmation, et vous proposons les actions suivantes:

**ZONE AU // LIEU-DIT CANTO COUCUT**

p.8 OAP, à propos du projet de Cantot-Coucut

Dans "Elements de contexte", à la deuxième ligne, **remplacer** la phrase "Depuis l'avenue des Coteaux, il est actuellement desservi par l'Allée des Amazones menant sur l'Allée du Parc." qui est fautive car l'Allée des Amazones est une impasse, **par** "Depuis le centre village, il est desservi par l'Allée du Parc". **Supprimer** sur le schéma, la mention "Allée des Amazones", non concerné par le projet Cantot-Coucut.

p10 OAP, à propos de 3) Programmes d'équipement de la zone

**Supprimer** sur le schéma, la mention "Allée des Amazones", non concerné par le projet Cantot-Coucut.

D'une manière générale par rapport à ce projet, le lotissement des Amazones doit conserver son intégrité.

Cordialement

Mr et Mme HELIAS  
9 Allée des Amazones  
Vigoulet-Auzil

**Message numérique reçu sur enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr le 13 décembre 2017 à 10h38 de Jean-Louis BAYOT**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je constate que dans le PLU trop peu d'attention a été accordée aux points suivants pourtant validés dans le paragraphe 4.1 (page 9) du PADD, à savoir :

- conforter le pôle équestre,
- atténuer la dangerosité des déplacements,
- en plus de sécuriser les axes, des chemins piétons peuvent être aménagés entre les différents quartiers pour faciliter et sécuriser les modes de déplacement doux (déplacements piétons, cavaliers et cyclistes).

En effet, les allées piétonnes et cavalières permettant une circulation des personnes dans le village (notamment pour relier entre eux les différents points stratégiques du centre du village), sans passer par les voies de circulation de plus en plus fréquentées, n'ont pas été suffisamment sauvegardées.

En particulier dans la zone du château et du centre culturel pour sécuriser les liaisons:

- jumenterie/club hippique,
- école/centre culturel
- école/médiathèque
- école/plateau sportif

d'autant plus que l'école est appelée à se développer, sachant que la circulation routière se densifie très rapidement.

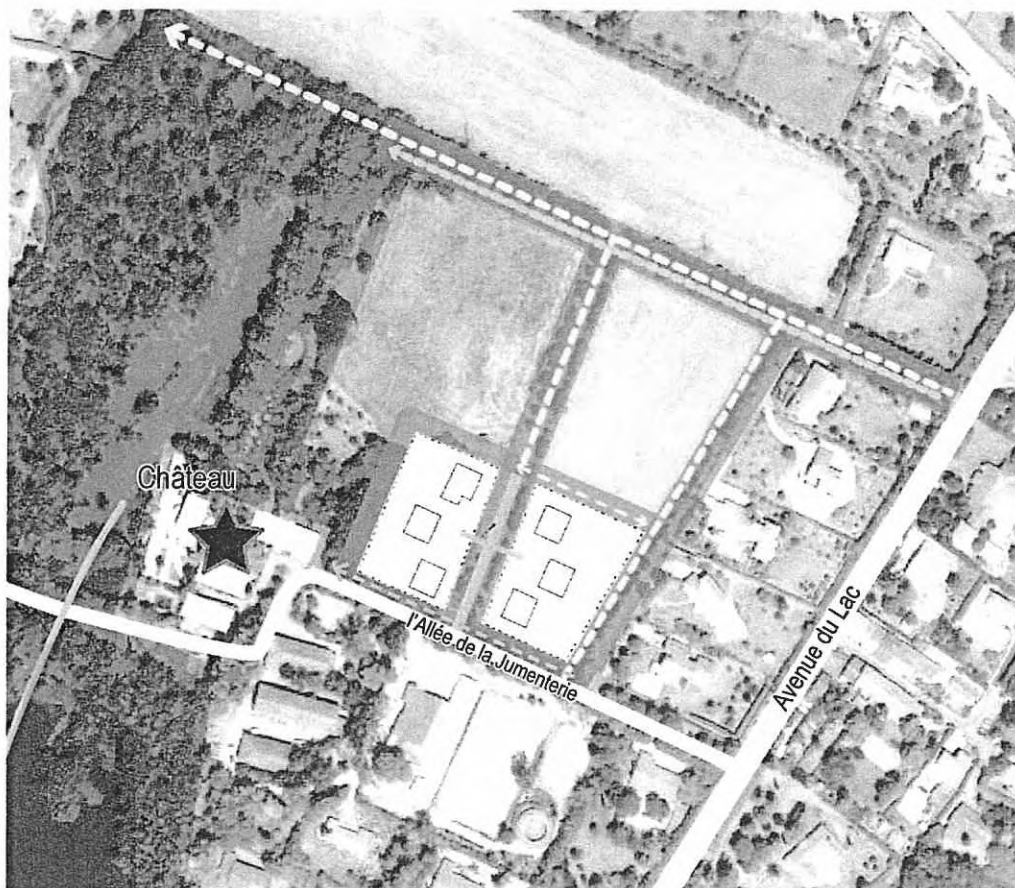
Pour ce faire, ne serait il pas judicieux de classer ces liaisons bordées d'arbres (de plus de 25 ans) en zone naturelle et forestière protégée de type N (plan joint)?

Avec mes meilleurs salutations.

Jean-Louis BAYOT

Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



### 1. La topographie et le réseau hydrographique existant

--- Récolter les eaux pluviales (voir si une récolte des eaux pluviales existe déjà le long de l'Allée du Château)

### 2. Les continuités paysagères, les boisements et les lisières

- Préserver les boisements existants
- Densifier, compléter les alignements d'arbres existants et créer des bords arborés
- Créer, articuler des continuités piétonnes et paysagères

### 3. Le réseau viaire et les accès

— Créer un seul accès depuis l'allée de la Jumenterie

### 4. Les éléments de programmation

□ Capacité = 5 à 6 logements dont 20% en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH.

0 100 m

Monsieur Bartholomo  
Commissaire enquêteur  
PLU Vigoulet-Auzil

**Objet :** Remarques et propositions concernant les documents d'urbanismes qui sont mis à disposition pour la révision N°1 du PLU de Vigoulet-Auzil du 23 mai 2017

## **1 - REMARQUES :**

### **1.1.- PADD**

Le projet de PLU propose le développement de petites constructions sur de petits terrains, ceci va avoir un impact important sur l'identité du village. Notre commune est recherchée par beaucoup de personnes désirant s'installer dans un village exempt de nuisances et dont la qualité de vie, la tranquillité et le cadre verdoyant ont fait la réputation. Le développement proposé induit une rupture franche qui viendra rompre l'harmonie actuelle. Cette évolution risque d'encourager le mercantilisme de certains professionnels et/ou propriétaires actuels et entraîner une dépréciation des valeurs des patrimoines immobiliers. Des conflits de voisinage sont également à craindre (avec plaintes auprès de la mairie).

Le PADD précise que le PLU actuel (2013) prévoit la consommation de 20 ha d'espace agricoles et naturels classés en zone AU. Ceci est inexact. En effet, il existe dans ces 20 ha une zone AU et une zone AUO. Cette dernière est une zone naturelle non équipée, constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. La zone AU n'est donc que de 11 ha.

On peut légitimement craindre l'augmentation d'un certain nombre de nuisances liées à la multiplication des habitations à assainissement individuel (pollution des sols, mauvaises odeurs, vidanges périodiques, ....)

Sur la cartographie du PADD le corridor écologique inscrit au SCOT le long du chemin de la rivière n'apparaît plus sans explication.



## 1.2 - Zonage

- Les règles de constructions ne sont pas les mêmes en fonction des zones de la commune alors que tous les Vigouletains devraient disposer dans leur commune des mêmes droits.
- L'identité du village autour du cheval, largement plébiscitée par tous, est directement menacée par le fait de passer en zone constructible l'ensemble du club hippique alors que seul deux lots sont concernés par un jugement récent.  
De plus, les activités du Club Hippique sont classées « agricoles » par la Chambre d'agriculture. Par ailleurs, le PADD précise qu'il existe trois centres équestres dans la commune, ce qui en est une particularité. Il insiste sur la nécessité de renforcer et de pérenniser ces activités équestres. Enfin, la volonté clairement annoncée de la municipalité est de valoriser et préserver les zones agricoles. Il y a donc une incohérence entre les intentions et les propositions.
- Au sujet des zones UB et UC (UB1, UB2, UC1, UC2), il nous semble que 2 zones UB et UC (assainissement non collectif et collectif) auraient suffi et auraient donc rendus le document plus simple et donc plus lisible au sens intelligent du terme. D'ailleurs la définition des zones UB1, UB2, UC1 et UC2 est la même dans le Zonage, «Zone urbaine peu dense multifonctionnelle».
- L'impact en terme de pollution aurait également été moindre en favorisant la densification dans la zone UC1 plutôt que UB1 et 2, en particulier le long de l'avenue du Souleilla car il y a possibilité d'assainissement vers la STEP du cimetière qui est chargée à environ 50% de sa capacité ; Une station d'épuration génère moins de pollution des sols, donc des nappes phréatiques, qu'une kyrielle de systèmes d'assainissement individuel.

A propos du cœur du village, la zone UA semble peu justifiée, la notion de cœur de village apparaît farfelue avec 2 zones distantes d'environ 2 kilomètres. Ces 2 zones sont par ailleurs coupées du cœur de village réel (mairie, église, centre culturel, équipements sportifs, école, centre équestre).

Le lotissement UB2 « Le Pont d'Auzil » a été aménagé et étudié pour des grands terrains, 5000 m<sup>2</sup> en moyenne. Ces aménagements ne sont pas du tout adaptés pour la division de parcelle : pas de place de stationnement dans la rue, circulation dangereuse (virages serrés sans visibilité), problèmes liés à l'assainissement individuel (pollution des sols, odeurs, vidanges périodiques, ....)  
De plus, cette zone est très éloignée du cœur de village réel (mairie, église, centre culturel, école, centre équestre), alors pourquoi favoriser la densification de cette zone puisque la réglementation préconise une densification dans les cœurs de village.

Les remarques ci-dessus sont également valables pour les zones UB1 et UB2 du Breil, la zone UC2 de la Jumenterie, les zones UC1 et UC2 après l'embranchement avenue des Pyrénées / avenue des crêtes.

Nous voyons apparaître 2 zones NH, dont on peut se poser la question de la légitimité.





### 1.3 - DENSIFICATION EXCESSIVE (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL → CES)

#### SURFACES D'EMPRISE AU SOL REALISABLES

	Surface terrain S	ZONE UA dite "centre bourg"	Zone UB 1 assainis collectif	Zone UB 2 assainis individuel	Zone UC 1 assainis collectif	Zone UC 2 assainis individuel
Emprise au sol ES en m <sup>2</sup>	< ou = 500 m <sup>2</sup> 500 < S < 1000 m <sup>2</sup> 1000 < S < 2000 m <sup>2</sup> > 2000 m <sup>2</sup> > 2000 < S < 4000 m <sup>2</sup> > 4000 m <sup>2</sup>	ES= $S \times 0,25 = 500 \times 0,25 = 0$ à 125 ES= $125 + (S - 500) \times 0,08 = 125$ à 165 ES= $200 + (S - 1000) \times 0,07 = 200$ à 270 ES= $300 + (S - 2000) \times 0,03 = 300$ ou +	ES= $S \times 0,15 = 500 \times 0,15 = 0$ à 75 ES= $75 + (S - 500) \times 0,10 = 75$ à 125 ES= $125 + (S - 1000) \times 0,05 = 125$ à 175 ES= $175 + (S - 2000) \times 0,03 = 175$ ou +	ES= $S \times 0,15 = 500 \times 0,15 = 0$ à 75 ES= $75 + (S - 500) \times 0,10 = 75$ à 125 ES= $125 + (S - 1000) \times 0,05 = 125$ à 175 ES= $175 + (S - 2000) \times 0,015 = 175$ ou +	ES= $S \times 0,10 = 0$ à 100 ES= $100 + (S - 1000) \times 0,04 = 100$ à 140 ES= $140 + (S - 2000) \times 0,02 = 140$ à 180 ES= $180 + (S - 4000) \times 0,01 = 180$ ou +	ES= $S \times 0,10 = 0$ à 100 ES= $100 + (S - 1000) \times 0,04 = 100$ à 140 ES= $140 + (S - 2000) \times 0,02 = 140$ à 180 ES= $180 + (S - 4000) \times 0,01 = 180$ ou +
Hauteur totale		H<= 7 mètres	H<= 6 mètres	H<= 6 mètres	H<= 6 mètres	H<= 6 mètres
Recul/voies R1		alignement voie	>= 4 mètres	>= 4 mètres	>= 6 mètres	>= 6 mètres
Retrait/limite R2		0 ou 5 mètres	>= 5 mètres	>= 5 mètres	>= 5 mètres	>= 5 mètres
Recul entre constructions sur une même unité foncière R3		0 ou >= 4 mètres	0 ou >= 4 mètres	0 ou >= 4 mètres	0 ou >= 4 mètres	0 ou >= 4 mètres
Construction 5*12*3 R2 Adossement possible		0 mètre oui	0 mètre oui	0 mètre oui	0 mètre oui	0 mètre oui

Voici ci-dessous des éléments chiffrés qui prouvent qu'il sera possible de construire sur de très petites parcelles (500m<sup>2</sup>)

#### Exemples :

- Dans les zones UB1 et UB2, sur une parcelle de Surface S=500 m<sup>2</sup>, il est possible d'implanter une maison d'Emprise au Sol ES=S X 0,15 = 75 m<sup>2</sup>, soit 10 m X 7,5 m, c'est à dire en incluant un R+1 une surface de « plancher » de 150 m<sup>2</sup>.
- Dans les zones UC1 et UC2, sur une parcelle de S=500 m<sup>2</sup>, il est possible d'implanter une maison d'emprise au sol ES=S X 0,10 = 50 m<sup>2</sup>, soit 10 m X 5 m, c'est à dire en incluant un R+1 une surface de « plancher » de 100 m<sup>2</sup>.

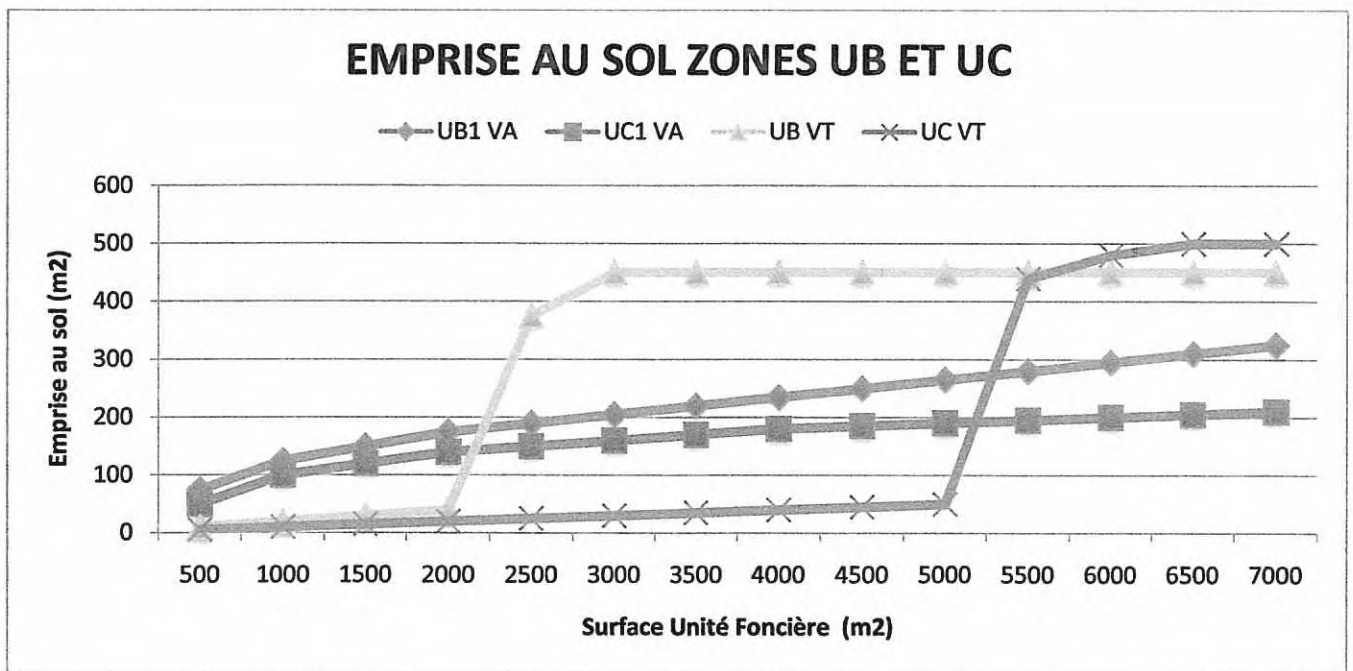
On pourra donc multiplier la construction sur de très petites parcelles de modestes maisons peu en harmonie avec les patrimoine de la commune.



**Comparaison entre les PLU de Vigoulet-Auzil et Vieille-Toulouse**

**COMPARAISON EMPRISE AU SOL (ES) MAXIMALE VA - VT, ZONES UB ET UC**

Surf. UF (m <sup>2</sup> )	VIGOULET-AUZIL		VIEILLE-TOULOUSE	
	UB1 VA	UC1 VA	UB VT	UC VT
Surf. UF (m <sup>2</sup> )	Surf. ES VA UB1(m <sup>2</sup> )	Surf. ES VA UC1(m <sup>2</sup> )	Surf. ES VT UB(m <sup>2</sup> )	Surf. ES VT UC(m <sup>2</sup> )
500	75	50	10	5
1000	125	100	20	10
1500	150	120	30	15
2000	175	140	40	20
2500	190	150	375	25
3000	205	160	450	30
3500	220	170	450	35
4000	235	180	450	40
4500	250	185	450	45
5000	265	190	450	50
5500	280	195	450	440
6000	295	200	450	480
6500	310	205	450	500
7000	325	210	450	500



Prenons l'exemple de 2 unités foncières, l'une de 2000m<sup>2</sup>, l'autre de 5000m<sup>2</sup>, dans chacune des 2 communes.

**Emprise au sol autorisée sur un terrain de 2000 m<sup>2</sup> :**

Vigoulet-Auzil (Zone UB1 ou UC1)	Vieille-Toulouse (Zones UB et UC)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 175 m<sup>2</sup> ou 140 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 4: 4 fois 75 ou 50 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 4: 4 fois 10 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>INCITATION À DÉCOUPER</b> <b>Appétit des promoteurs aiguisé</b>	<b>AUCUN INTÉRÊT À DÉCOUPER</b> <b>Appétit des promoteurs non satisfait</b>

**Emprise au sol autorisée sur un terrain de 5000 m<sup>2</sup> :**

Vigoulet-Auzil (Zone UB1 ou UC1)	Vieille-Toulouse (Zones UB et UC)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 265m<sup>2</sup> ou 190 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 2: 2 fois 190 ou 150 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 5: 5 fois 125 ou 100 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><i>La hauteur 6 m permet d'ajouter un étage, donc doubler la surface habitable</i></p>	<p>Zone UB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 450 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 2: 2 fois 375 m<sup>2</sup></li> <li>• si découpe en 5: 5 fois 20 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 m<sup>2</sup></li> <li>• Si &gt; 5000 m<sup>2</sup> : 400 à 500m<sup>2</sup></li> </ul> <p><i>La hauteur 5m ne permet pas d'ajouter un étage</i></p>
<b>INCITATION À DÉCOUPER</b> <b>Appétit des promoteurs aiguisé</b>	<b>INTERET LIMITÉ À DÉCOUPER</b> <b>Appétit des promoteurs non satisfait</b>

La voracité des promoteurs et de certains propriétaires non-résidents amplifiera progressivement le phénomène, sans contrôle possible. Les habitants devant quitter le village pourront également y voir une opportunité financière que certains saisiront sans scrupule et sans aucun souci du respect de l'environnement.

Dans ces conditions, nous voyons mal quel intérêt il y aura à venir se loger sur un terrain de 500 à 800m<sup>2</sup> à 200k€ à Vigoulet où il n'y a pas de commerces, pas de transport en commun (à part le TAD), pas de bassin d'emploi immédiat, avec des prestations communales ordinaires, dans un environnement de plus en plus urbanisé avec les conséquences que cela implique, et soumis à une circulation en constante dégradation.

Les règles de construction telles qu'elles nous ont été présentées nous semblent bien trop laxistes, notamment sur l'emprise au sol pour les petites surfaces de terrain et les distances minimales par rapport aux limites de propriété.

Il n'y a pas de justification des différences de valeurs des paramètres R1, R2 et H dans les différentes zones UA, UB, UC et AU.

Il ne semble pas acceptable de pouvoir attribuer la valeur 0 à R1 et R2, y compris pour les constructions accessoires non closes de type pergola. Cela est une source potentielle de conflits entre voisins et nuira également à la conservation de l'identité du village.



Enfin, l'emprise au sol au niveau de la zone UE (zone urbaine à vocation économique, Labo Pierre FABRE) est non réglementée.(pièce écrite du règlement zone UE page5) donc seulement soumis l'accord du maire.

#### **1.4 - Stationnement / Accès**

- Les voiries des différentes zones n'ont pas été prévues dans leur très grande majorité pour un stationnement sur ou au bord de la chaussée. La multiplication des petites parcelles va induire le stationnement sur ces chaussées et engendrer des difficultés de circulation et des risques associés.
- La découpe d'une unité foncière risque de multiplier le nombre d'accès, avec pour conséquence une dégradation de la sécurité pour la circulation automobile.

#### **1.5 - Sécurité**

- La multiplication des petites parcelles va induire le stationnement sur les chaussées non prévues à cet effet, et engendrer des difficultés et des risques d'accidents (collisions par l'arrière, ouvertures des portières vers la chaussée, jeunes enfants surgissant entre 2 véhicules en stationnement, ...)
- Le projet de 15 maisons sur Canto Coucut2 déversera sa circulation sur l'allée du Parc, où plusieurs accidents se sont déjà produits au niveau des terrains de tennis. La circulation vers l'avenue des Coteaux est une alternative à étudier.
- La découpe d'une unité foncière ne devrait pas multiplier le nombre d'accès, principalement pour des raisons de sécurité.

## **2 - PROPOSITIONS :**

### **2.1 - PADD**

Nous proposons que soit redéfinie la notion de cœur de village en la recentrant autour des édifices publics (mairie, église, centre culturel, équipements sportifs, école) et le centre équestre. Ceci permettrait de densifier le centre du village dans une partie des zones UC1 et UC2 (jusqu'à l'embranchement avenue des Pyrénées/avenue des crêtes) et dans la zone UB1 nord et La ponte, et d'y intégrer le projet Canto Coucut 2. Cela irait dans le sens de la loi ALUR qui préconise une densification dans le cœur de village.

Un autre argument plaide en la faveur de ce « nouveau » cœur de village, il est pratiquement entièrement desservi par le réseau d'assainissement collectif et est intégré dans le futur zonage d'assainissement collectif.



## 2.2 – Zonage

Nous proposons qu'il n'y ait que 2 zones UB et UC au lieu des 4 proposées (UB1, UB2, UC1, UC2).

### La zone UB comporterait les zones suivantes :

UB1 La Ponte, UB1 Clos d'Avena, UB1 Le Breil, UB2 Le Breil, UB2 Le pont d'Auzil, UB2 Auzil, UC1 à partir de l'embranchement avenue des Pyrénées/avenue des crêtes UC2 à partir de l'embranchement avenue des Pyrénées/avenue des crêtes, UC2 La Jumenterie.

### La zone UC comporterait les zones suivantes :

UC1 jusqu'à l'embranchement avenue des Pyrénées/avenue des crêtes, UC2 le long de l'avenue du Souleilla et de l'avenue du Lac, UB1 jusqu'au Clos d'Avena, AU Canto Coucut, UC1 Catilat.

Du fait de la spécificité urbanistique des 2 zones UA, Auzil et Catilat, nous proposons de les conserver telles quelles.

Nous proposons que l'emprise au sol au niveau de la zone UE (zone urbaine à vocation économique, Labo Pierre FABRE) soit réglementée.

## 2.3 – DENSIFICATION EXCESSIVE (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL → CES)

Nous demandons que les règles de densification soient plus contraignantes et plus sélectives.

Voici le tableau que nous proposons :

	Surface terrain S	ZONE UA dite "centre bourg"	Zone UB	Zone UC
Emprise au sol ES en m <sup>2</sup>	1000 < S < 2000 m <sup>2</sup>	ES= S*0,10=100 à 200	ES= S*0,05=50 à 100	ES= S*0,05=50 à 100
	2000 < S < 4000 m <sup>2</sup>	ES= 200+(S-2000)*0,05=200 à 300	ES= 100+(S-2000)*0,04=100 à 180	ES= 100+(S-2000)*0,04=100 à 180
	>4000 m <sup>2</sup>	ES= 300+(S-4000)*0,05=300 ou +	ES= 180+(S-4000)*0,01=180 ou +	ES= 180+(S-4000)*0,01=180 ou +
Hauteur totale		H<= 6 mètres	H<= 6 mètres	H<= 6 mètres
Recul/voies R1		alignement voie	>= 4 mètres	>= 6 mètres
Retrait/limite R2		>= 5 mètres	>= 5 mètres	>= 5 mètres
Recul entre constructions sur une même unité foncière R3		4 mètres	4 mètres	4 mètres
Construction 5*12*3 R2		0 mètre	0 mètre	0 mètre
Adossement possible		non	non	non

Nous proposons la suppression de la possibilité de création de bâtiments de type pergola adossés aux limites de propriétés.



## **2.4 – Stationnement / Accès**

Nous proposons la création de davantage de places de parking sur chaque nouvelle unité foncière pour les raisons évoquées précédemment aux point 1.4 et 1.5 (circulation, sécurité).

- Pour chaque unité foncière pour maison individuelle, quelle que soit sa surface de plancher, il faut prévoir un minimum de 4 places de parking sur la parcelle.
- Pour chaque unité foncière de type bâtiment comportant plusieurs logements, il faut prévoir un minimum de 2 places de parking par logement jusqu'à 75 m2 de surface de plancher, 4 places de parking par logement au-delà de 75 m2 de surface de plancher.

Nous proposons que les accès soient communs ou mitoyens à l'accès déjà existant sur la parcelle d'origine.

## **2.5 - Sécurité**

Nous proposons que la sécurité soit traitée dans un chapitre particulier du PLU en intégrant les problématiques liées à la circulation et au stationnement.



JARRY chloéane.

13/12/17

Remis ce jour à M<sup>r</sup> le Commissaire enquêteur,  
le procès verbal n° 128249 (12 pages) de  
l'étude JARBOU en complément du dossier déposé  
dans le registre de l'enquête publique le 15 novembre  
2017

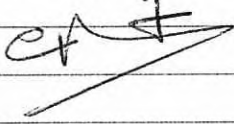
David COUGUÉ,

13/12/17

Remis ce jour un courrier d'observations concernant  
principalement les parcelles 437 et 391 du secteur  
du château -  
Aucampagne de Monsieur LAPIERRE.

JOUANNEC François

Remis ce jour un courrier présentant 7 observations écrites.

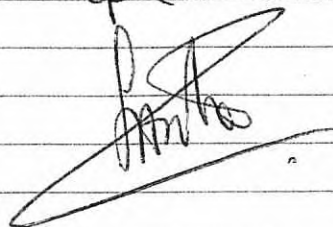
Visite de M<sup>r</sup> CHAMPEAUX Jean-Louis venue échanger  
au sujet de l'aspect paysager. Il écrivait un mail  
et 

SARTOR Sylvie

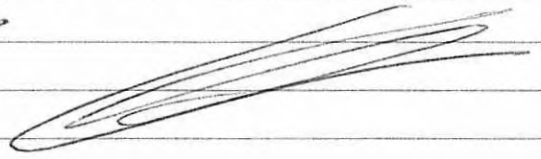
Suite à la demande à notre fille et dans le cadre du  
PLU actuel, nous avons souhaité diviser notre terrain (AE 159).  
Nous avons obtenu un refus pour la division et l'accès sur la  
RD 24e malgré l'avis favorable du secteur rurbain de  
Villefranche Comtal.

A ce jour, nous avons rencontré le Commissaire-Enquêteur  
afin de lui demander si, dans le nouveau PLU, nous pourrions  
avoir un accord pour cette division et l'accès à la RD 24e.  
Le Commissaire Enquêteur ne voit pas de motif de refus  
au vu du nouveau règlement et du nouveau PLU.

Nous souhaitons donc que notre requête soit favorable.



M<sup>r</sup> DINSE Philippe gérant de la St  
coaction foncière à révisé ce jour, le  
13/12/2014 au commissaire  
enquêteur ou requête de modifi-  
cation de L'OTAP a fin de la  
mettre en cohérence avec le plan  
de contrôle n° 021.578.11.50001  
de 6/07/2011.



M. et Mme BERNET 19 Allée des Amazones

Nous ne souhaitons pas que l'allée des  
Amazones débouche sur l'allée du Parc pour desservir  
le lotissement de Oanto Couent, Ceci créerait une  
augmentation de la circulation dans le lotissement des  
Amazones et du Parc

Ces fois beaucoup d'automobilistes passeraient  
par là pour raccourcir et éviter les feux.

En plus les voies actuelles ne sont pas  
compatibles avec une double circulation, voies trop étroites.





**MAIRIE DE  
VIGOULET-AUZIL**

**- 8 DEC. 2017**

Monsieur Pierre ALLIERES  
2 Impasse du Rodoul  
31450 DEYME

**COURRIER ARRIVEE**

DEYME, le 22 novembre 2017

Mairie de Vigoulet-Auzil  
Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Place André Marty  
31320 VIGOULET-AUZIL

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Cela fait plusieurs années que je demande que soit incluse la parcelle AE146 sur la commune de Vigoulet-Auzil dans la zone UB, alors qu'elle est actuellement classée en A (agricole).

En effet, cette parcelle est desservie par tous les équipements nécessaires à son urbanisation, c'est-à-dire : voie goudronnée (chemin de la Rivière) ainsi que eau, électricité, téléphone, etc.

En appui de ma demande, j'indique que l'avantage de rendre constructible ce terrain, permettrait la réalisation de plusieurs BIMBY, et notamment cela rendrait accessible, par un chemin à créer aux droits de la propriété et de la propriété ARNAL, les parcelles 102, 103, et 106 de la section AE.

Cette urbanisation de 4 lots correspondrait à un aménagement qui accompagnerait de manière pertinente la démarche BIMBY engagée par la commune de Vigoulet-Auzil et qui de fait, place cette commune en qualité de commune pilote.

Recevez Monsieur le commissaire enquêteur ma profonde considération.

Pierre ALLIERES



SCI DE LA RIVIERE

Chemin de la Rivière

31 320 VIGOULET AUZIL

Monsieur le Commissaire Enquêteur

MAIRIE DE VIGOULET

Place André Marty

Vigoulet le 12 XII 2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La sci de la Rivière exploite à titre agricole les parcelles AE 12 - 19 - 21 -

Il s'agit d'un élevage de chevaux, et de prairies.

Le PLU révisé n'a pas changé la destination des parcelles ci-dessus et les laisse en zone N, au lieu de A, je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte la requête.

Avec mes remerciements

Je vous prie la croire à l'expression des  
saluts distingués

le co-gérant



Vigoulet-Auzil, le 13 Décembre 2017

Madame Sylvie SARTOR

À

Mr Le Commissaire Enquêteur

e  
s,  
et

**Objet : Demande de constructibilité du terrain section AE n°128**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je me permets de vous saisir dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme qui est en cours sur la commune de Vigoulet Auzil.

En effet, nous sommes propriétaire avec ma sœur et mon frère de la parcelle section AE n°128 d'une contenance de 27 189m<sup>2</sup> située en zone agricole située au lieu-dit « LAMBOULLE ».

A mon grand regret, je remarque que cette parcelle ne fait pas partie des futures zones à urbaniser dans le nouveau PLU arrêté par la Municipalité le 23 mai 2017. Tout d'abord, je tiens à vous signaler que cette parcelle jouxte des parcelles déjà urbanisées. En outre un chemin d'accès permet de desservir en contrebas cette parcelle. Au vu de sa situation géographique, ce terrain est idéal pour pouvoir accueillir quelques maisons avec la présence d'un ruisseau tout en préservant la trame bleue proposé dans le PADD.

C'est pour toutes ses raisons que je vous demande de bien vouloir réétudier la possibilité de rendre constructible ce terrain.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Sylvie SAN PEDRO - SARTOR



Vigoulet Auzil le 13/12/17

Observations de M. François Jouaillec, demeurant 2 allée du Parc, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Vigoulet Auzil, à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur.

- 1) Les règles de construction telles qu'elles nous ont été présentées semblent trop laxistes, notamment sur l'emprise au sol pour les petites surfaces de terrain, les distances minimales par rapport aux limites de propriété, et l'autorisation des constructions « accessoires » en limite de propriété, qui va créer des nuisances de voisinage. Pourquoi des règles plus contraignantes comme celles du PLU de Vieille Toulouse ne seraient-elles pas applicables ici ? Le « BIMBY » commence d'ailleurs déjà à produire ses effets dans le PLU actuel fragilisé par l'application de la loi ALUR, avec le risque, sinon la certitude, de défigurer progressivement la commune et de lui faire perdre son identité aujourd'hui encore enviée. Les premiers « cubes » qui apparaissent en ce moment dans des zones résidentielles en témoignent. La voracité de certains propriétaires non-résidents et des promoteurs amplifiera progressivement le phénomène, sans contrôle possible. Une dévalorisation significative du patrimoine immobilier sera inéluctable. Nous demandons donc la révision à la baisse des emprises au sol maximales pour éviter la construction sur de trop petits terrains (le PLU de Vieille Toulouse est un bon modèle), et l'interdiction de constructions, même légères, en limites de propriétés.
- 2) Le projet de révision du PLU met en avant une moindre consommation de terres agricoles et naturelles que dans le PLU actuel. Mais cette présentation est très discutable, car on compare des choses non comparables. Dans le tableau de la planche 25 de la réunion publique du 26 janvier (seule donnée disponible) on ajoute, pour le PLU actuel, aux zones à urbaniser AU des zones qui pourraient être urbanisées à long terme (AU0) mais qui nécessiteraient alors une future révision ou modification du PLU. Or cette vision à long terme est absente dans la révision du PLU qui est proposée. Si l'on veut donc comparer des choses comparables, la somme des surfaces urbanisées et à urbaniser dans le cadre du PLU actuel est de  $169,6 + 10,9 = 180,5$  ha. Elle serait de  $171,2 + 6,7 = 177,9$  ha dans la révision en cours d'élaboration, cette différence est minime, elle est d'autant plus « dans l'épaisseur du trait » que le tableau donne curieusement deux surfaces différentes pour la totalité de la commune : 343,5 ha et 345,8 ha, sauf erreur de ma part.
- 3) La question des logements « sociaux » reste non traitée, voire ingérable, alors qu'elle l'eût été en très grande partie dans le projet d'urbanisation de Canto Coucut aujourd'hui abandonné. Ce projet permettait également d'avoir sur le territoire de la commune un centre médical moderne et diversifié, qui maintenant nous échappe probablement définitivement.
- 4) Le projet de 15 maisons sur Canto Coucut déversera sa circulation sur l'allée du Parc, où plusieurs accidents se sont déjà produits au niveau des tennis. Une circulation vers l'avenue des Coteaux serait largement préférable.
- 5) Le projet de révision du PLU met largement en avant la défense de l'activité équestre et je ne peux, comme beaucoup, que m'en réjouir. Mais dans les faits, il va à contresens de cette proclamation, car il rend constructibles des parcelles occupées par le Club Hippique, mettant en péril sa pérennité. Alors même que l'arbitrage rendu par le tribunal administratif légitimait le maintien du classement en terres agricoles des différentes parcelles (à l'exception des deux déjà bâties), selon les documents consignés sur le présent registre. Un club hippique digne de ce nom ne peut subsister sans un minimum d'espace.



- 6) Enfin, j'ai demandé que soit rendue publique la liste des éventuelles acquisitions foncières sur la commune, effectuées par des membres du conseil municipal, leurs conjoints ou descendants, depuis l'élection de 2014, avec la référence des parcelles et le prix de la transaction. Alors qu'elle se développe jusqu'au plus haut niveau de nos institutions, cette transparence, légitime et utile à tous, permettrait notamment d'éviter que toute rumeur infondée ne naisse ou ne se propage.
- 7) J'ai tenté de soulever ces questions, par oral et par écrit, auprès de l'autorité municipale, en particulier lors des réunions publiques et, comme d'autres participants, je n'ai obtenu que des réponses floues, inutilement polémiques, et jusqu'à la limite de l'injure en réunion publique.

En résumé, le PLU actuel était fragilisé par l'application de la loi ALUR et il était légitime de le réviser, mais il me semble que le projet qui est soumis à votre examen, au lieu de sécuriser le cadre de vie des Vigouletains, ouvre la voie à une rapide dégradation de notre cadre de vie et de notre environnement.

François Jouaillec



Message numérique reçu sur enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr le 13 décembre 2017 à 14h25 d'Olivier REME

Bonjour,

Merci d'apporter mes remarques sur le registre d'enquête publique :

"L'évolution de l'urbanisme prévue dans le PLU arrêté par le Conseil Municipal du 23 mai dernier est très inquiétante car elle risque d'entraîner à terme une perte d'identité du village et une détérioration du cadre de vie, avec :

- la possibilité de constructions sur de petits terrains de grandes maisons (construction jusqu'à 200 m<sup>2</sup> sur un terrain de 500 m<sup>2</sup>), et cela même en limite séparative de propriété,
- les emprises au sol et implantations au sol proposées dans le PLU sont incohérentes car les formules proposées pour calculer l'emprise au sol maximale sont différentes selon les zonages de la commune,
- le club hippique de Vigoulet-Auzil, créé depuis de nombreuses décennies, doit conserver son activité équestre, reconnue comme étant une des identités du village, et qui est considérée comme étant une activité agricole (*article 63 du Code général des impôts; article L 311-1 du Code Rural; article 38 de la Loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005*). Or le PLU prévoit de classer la totalité de l'emprise (regroupant plusieurs parcelles) du club hippique en zone UC1, ce qui est contraire à une activité agricole".

Cordialement,

Olivier Rème

Message numérique reçu sur [enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr](mailto:enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr) le 14 décembre 2017 à 8h14 d'Emmanuelle LAGARDE

Monsieur et Madame Lagarde  
3, allée du parc  
31320 Vigoulet –Auzil

Vigoulet –Auzil le 13 /12 /2017

Monsieur Bartholomo  
Commissaire Enquêteur  
PLU Vigoulet-Auzil

Objet : Remarques concernant la révision du PLU du 23 mai 2017

Monsieur le commissaire enquêteur veuillez trouver ci-dessous nos observations :

- 1) Le projet de PLU prévoit dans les 20 ha d'espace agricole une zone AU et une zone AUO, cette dernière zone peut à long terme être ouverte à urbanisation. La zone AU dans le nouveau PLU n'est donc plus de 20ha mais de 11ha. La protection de l'espace agricole n'est donc pas respectée.
- 2) La protection de l'identité du village et notamment celle de son identité autour du cheval est remise en question par le nouveau PLU qui prévoit de faire passer la Zone du club hippique en zone constructible. La constructibilité de cette zone remet non seulement en question l'identité du village mais devrait aggraver les conditions de circulation, de pollution et de sécurité qui touche le village. S'engager sur le rond point à la sortie de l'allée du parc en heure de pointe est dangereux et le flot de voitures déjà important qui traverse le village devrait augmenter avec un tel projet.
- 3) Nous sommes directement concernés par le projet de Canto Cocut 2 et des questions restent sans réponse notamment sur la sécurité et le stationnement des voitures. Il est déjà difficile de sortir et de circuler sans danger dans l'allée du parc puisque l'allée concentre à elle seule un croisement de sorties de voitures, celles du tennis, du cimetière, du Poney club, du Club hippique. L'augmentation de la circulation des voitures induite par l'arrivée de nouveaux riverains va forcément augmenter le risque d'accidents. Ce risque est d'autant plus grand que le projet de construction ne prévoit qu'une place de stationnement par maison alors que la plupart des riverains auront deux voitures puisqu'il n'y a pas de transport en commun sur la commune. Aucun audit sur la sécurité et l'impact de l'augmentation de la circulation n'a été fait dans le cadre de la révision du PLU.
- 4) De même le projet de révision du PLU ne présente aucun projet global sur l'aménagement des voiries et des chaussées alors qu'avec une seule place de parking par maison il semble inéluctable que des voitures vont stationner sur les chaussées non prévues à cet effet, là encore le risque d'accidents devrait augmenter notamment par l'ouverture des portières vers la chaussée.
- 5) La multiplication des zones UB et UC (UB1, UB2, UC1, UC2) complexifie un document qui devrait au contraire être plus simple et lisible dans un souci de transparence et de meilleure compréhension du projet de révision de PLU. Pourquoi autant de zones et donc d'inégalités de traitement pour les habitants du village.
- 6) De manière générale nous regrettons le manque de lisibilité et donc de clarté du document, sa complexité ne permet pas, à moins d'être un expert d'en comprendre toutes les incidences

pour le village. L'impact du PLU en terme de sécurité, de circulation, de pollution, d'environnement est totalement absent du document.

- 7) Enfin, les projets concernant la parcelle privée qui prolonge le terrain Canto Cocut2 restent flous, des constructions supplémentaires sur cette parcelle devraient encore plus aggraver les risques liés à une concentration de circulation dans une petite impasse enclavée.

**Message numérique reçu sur enquetepublique.vigoulet-auzil@orange.fr le 14 décembre 2017 à 11h12 de Jean-Louis CHAMPEAUX**

M. CHAMPEAUX Jean-Louis  
19, Avenue des crêtes, 31320 Vigoulet-Auzil

A monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les derniers événements m'amènent à faire des remarques et suggestions sur la conservation de l'aspect paysager de la commune:

En effet, nous avons constaté ces derniers mois:

- Coupe blanche dans le vallon du ruisseau du Fricassé (Fenasse) avec destruction de dizaines voire centaine d'arbres à des fins mercantiles (voir les courriers déjà écrits dans le registre)
- Coupe de chênes devant le club hippique
- Les constructions de promoteurs en cours sur Pechbusque sont aussi un exemple de destruction des paysages caractéristiques des coteaux du Lauragais

Mes suggestions sont de deux ordres:

- Bon nombre de constructions sur Vigoulet-Auzil datent des années 1970-1980 et de ce fait les arbres dans les jardins ont plus de 40 ans ce qui donne un cachet au village et un aspect paysager aux différentes avenues. **Il faudrait donc imposer dans le PLU une obligation de conservation d'un certain pourcentage ( Plus de 50%?) d'arbres anciens de haute tige (Chênes ,cèdres ,pin parasol...) aussi bien pour les lotissements que les divisions parcellaires.**
- Les randonnées (cavalière, piétonne, VVT) sont des activités très pratiquées par les Vigouletains et aussi plus largement par les habitants de la région toulousaine. **Il faudrait donc protéger dans le PLU les chemins de randonnées de la commune (par quels moyens?, identification précise et classement?) afin d'éviter une perte de ces chemins de promenade ou leur détérioration.**

Cordialement,  
Jean-Louis Champeaux