

DEPARTEMENT DU HAUTE-GARONNE
COMMUNE de LAFITTE-VIGORDANE

REÇU LE :
★ 19 OCT. 2022 ★
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE



P.L.U.

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1 - Exposé des motifs

Modification simplifiée
du P.L.U.

Approuvée le
18/10/2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

A. PREAMBULE.....	3	2. Principales incidences de la modification simplifiée du PLU	14
I. Cadre législatif	3		
II. Évolution du Plan Local d'Urbanisme depuis 2012.....	4		
III. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de LAFITTE-VIGORDANE	4		
B. EXPOSE DES MOTIFS.....	6		
I. Le contexte communal	6		
II. Le projet d'amélioration des liaisons de l'OAP « Danville » et « Le Vigné »	8		
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 1 ^{ère} modification simplifiée du PLU.....	9		
IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 1 ^{ère} modification simplifiée	10		
1. Orientation d'Aménagement et de Programmation	10		
2. Règlement écrit	11		
V. Incidences de la modification sur l'environnement.....	14		
1. Incidences des modifications sur l'opération d'aménagement et de programmation	14		

A. Préambule

I. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L.153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune

membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

« Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

II. Évolution du Plan Local d'Urbanisme depuis 2012

Le plan local d'urbanisme de Lafitte-Vigordane a été approuvé le 24/09/2012.

Depuis son approbation le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une procédure de modification du PLU,
- Deux procédures de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

III. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de LAFITTE-VIGORDANE

Cette première modification simplifiée a été prescrite le 03/05/2022 par le conseil municipal de Lafitte-Vigordane afin de répondre aux objectifs suivants (extrait de la délibération) :

- « Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie lors d'une précédente modification du PLU sur le secteur du « Vigné », classé en zone UB par ailleurs,
- Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détermine un certain nombre de principes de composition du nouveau quartier et notamment esquisse les principes de voirie et de déplacements internes à la zone,
- Les liaisons routières qui ont été définies lors de l'établissement de ces OAP ne correspondent plus aux attendus de la Commune, qui a retravaillé des éléments de son maillage routier,
- Une liaison routière, en particulier, n'a plus lieu d'être maintenue, sachant que les enjeux correspondants seraient essentiellement de créer une liaison pour les déplacements doux / actifs,
- Alors qu'un projet d'aménagement est actuellement à l'étude sur le secteur, il y a lieu de faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante afin, notamment, de modifier les principes de voirie interne et de déplacements proposés,

PAYSAGES

- *Parallèlement, le PLU contient dans son règlement écrit et pour les différentes zones (articles 11 sur les aspects extérieurs des constructions) des dispositions inutilement restrictives en matière d'installation de panneaux de production d'énergie solaire photovoltaïque en toiture des bâtiments, notamment en exigeant que les panneaux soient intégrés à la pente du toit ce qui empêche l'installation en surimposition,*
- *Cette restriction apparaît particulièrement contraignante sans réelle justification et ne favorise pas le développement des énergies renouvelables. Il y a donc lieu d'assouplir le règlement des zones U et AU.*
- *Ces deux propositions d'évolution partielle au PLU, dans le règlement écrit et dans le volet OAP, peuvent être accomplies au travers d'une procédure de modification simplifiée, n'entrant pas dans le champ de l'article L 153-3 1 du code de l'urbanisme (révision) ni dans le champ de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme (modification de droit commun). »*

B. Exposé des motifs

I. Le contexte communal

Située à 45 km de la capitale régionale, Lafitte-Vigordane est pleinement intégrée à la couronne du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée avec la proximité de Muret et la présence de l'A64 sur le territoire, dont une desserte directe est existante par l'échangeur aménagé en partie sur le territoire communal.

Ainsi la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire d'attraction toulousaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

La métropole toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Lafitte-Vigordane profite avec une variation annuelle moyenne de sa population de 2,1 % sur la période 2013-2019, lui permettant d'atteindre 1 224 habitants en 2019 (source : INSEE, 2022).



Figure 1 - L'aire d'attraction des villes, Geoclip, INSEE, 2022. Réalisation : Paysages.

¹ Définition INSEE : « L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Ce zonage succède au zonage en aires urbaines de 2010. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne,

constituée des communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. »

La population de la commune de Lafitte-Vigordane a fortement progressé entre 1999 et 2019. La commune comptait 654 habitants en 1999. En 2019 sa population est de 1 224 habitants, soit une progression de 87% entre 1999 et 2019.

Le parc de logement a suivi la même tendance, en effet, en 2019 la commune dénombre 473 logements, soit une augmentation de 76% par rapport à 1999 (+205 logements).

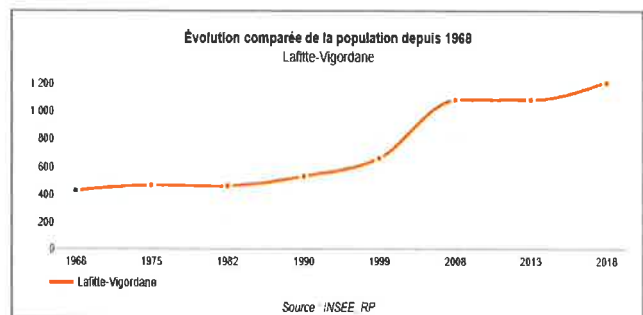


Figure 2 : Évolution démographique de Lafitte-Vigordane. Source : Géoclip, INSEE, 2022. Réalisation : Paysages.

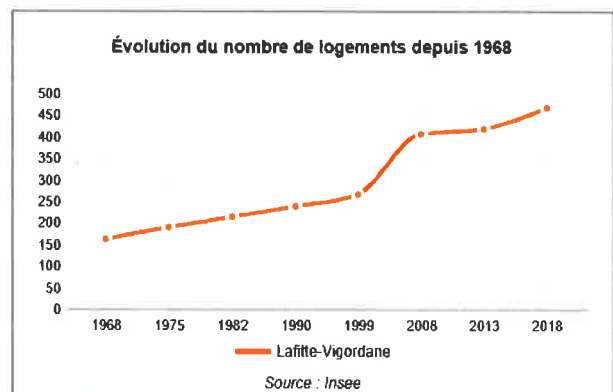


Figure 3 : Évolution du nombre de logements, commune de Lafitte-Vigordane. Source : Géoclip, INSEE, 2022. Réalisation : Paysages.

II. Le projet d'amélioration des liaisons de l'OAP « Danville » et « Le Vigné »

Les secteurs de « Danville » et « Le Vigné », sur la commune de Lafitte-Vigordane, sont classés en zone UB du PLU. Une orientation d'aménagement et de programmation, OAP, est établie sur ces secteurs depuis la 1^{ère} modification du PLU en 2015.

Cette OAP détermine alors un certain nombre de principes de composition du nouveau quartier et esquisse notamment les principes de voirie et de déplacements internes à la zone ; ces derniers ne correspondent plus aux attendus de la commune et doivent ainsi être modifiés.

La présente modification simplifiée vise à ajuster les principes de voirie interne et de déplacements afin de permettre notamment un maillage doux entre les 2 OAP du Vigné et de Danville ainsi que les quartiers existants connexes.

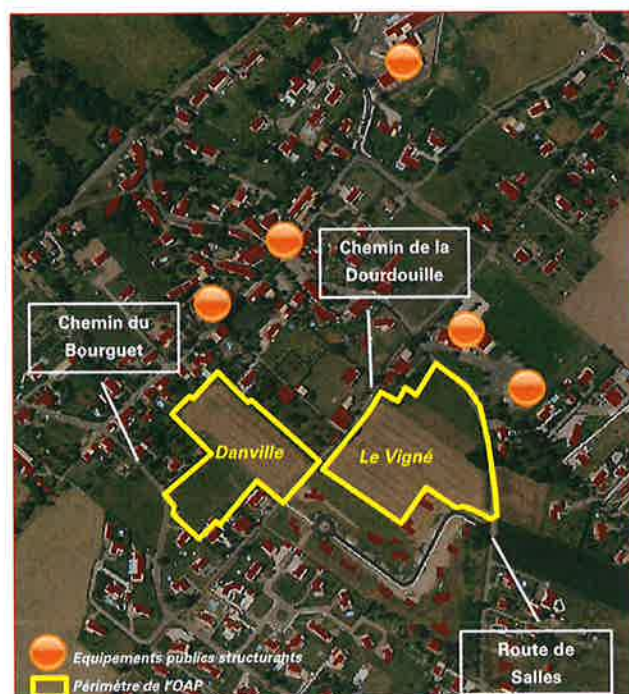


Figure 5 : Localisation des sites à aménager (OAP), 2015. Réalisation : Paysages.

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU

Le PLU a été approuvé le 24/09/2012, suite au retour d'expérience de l'application de leur PLU, certaines dispositions figurant dans les pièces réglementaires du PLU nécessitent des adaptations, les élus souhaitent ainsi faire évoluer les points suivants :

- Afin d'accompagner le développement des déplacements doux dans les futures zones urbaines, la commune souhaite faire évoluer l'OAP du secteur « Le Vigné » pour la partie voirie interne : le positionnement des liaisons est ajusté. Une liaison douce est créée pour relier les 2 OAP du Vigné et de Danville ainsi que les quartiers existants connexes ;
- Modifier la largeur des voies en impasse dédiées à la circulation routière en zone AU ;
- Permettre l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures dans les différentes zones du PLU,
- Modifier la palette de teintes et préciser les matériaux autorisés pour les murs extérieurs des constructions.

IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 1^{ère} modification simplifiée

1. Orientation d'Aménagement et de Programmation

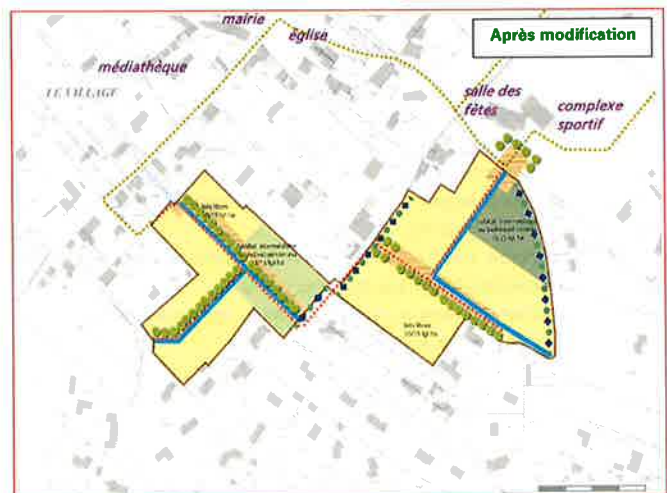
Le secteur de « Danville » et « Vigné » est concerné par le repositionnement des liaisons viaires. Ainsi, la connexion routière entre les deux espaces est supprimée, cette dernière est remplacée par une liaison douce afin d'assurer une connexion entre les deux secteurs au profit des modes actifs. Il s'agit de la seule modification nécessaire au projet. Le nombre de logements créés et les densités restent inchangés.

Organisation :	
	Réseau routier principal
	Mail piéton
	Liaison douce
	Maillage doux programmé
	Espace partagé
	Accompagnement paysager
	Plantation de haies en
	interface avec les espaces périphériques

Densité :	
	10 à 15 logements à l'hectare
	13 à 15 logements à l'hectare
	15 à 25 logements à l'hectare



OAP de Danville et du Vigné, 2015. Réalisation : Paysages



OAP de Danville et du Vigné, 2022. Réalisation : Paysages

2. Règlement écrit

a) L'ajustement des règles concernant les accès et voirie en zone AU

Dans le cadre de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU et par retour d'expérience, une précision réglementaire est apportée concernant la largeur des voies nouvelles en impasse :

« ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- La création des voies nouvelles sera compatible avec les liaisons prévues dans les OAP et aura les caractéristiques suivantes :

- Une plateforme de 9 m de large pour voies circulées et de 6 m de large pour les voies desservant de 4 lots maximum ;
- Une plateforme de 1,5 m de large pour les liaisons douces ;
- Les voies en impasse pourront réduire la plate-forme circulée à 4,5 mètres. »

b) L'ajustement des règles concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures

L'ajustement des règles vise à faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures dans les zones U, AU, A et N du PLU de Lafitte-Vigordane. Le règlement est modifié comme ceci (extrait) :

« ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;~~

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;~~

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions à usage d'habitation :

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;~~

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ; ~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;~~

c) L'ajustement des règles concernant la palette des teintes et des matériaux

L'article AU 11 intègre la possibilité d'utiliser 2 teintes supplémentaires pour les murs extérieurs, à savoir le blanc et le gris ; et ouvre la possibilité d'utiliser le bois comme matériau de construction.

En effet, la demande des pétitionnaires s'oriente souvent sur ces teintes, qui sont par ailleurs autorisées sur d'autres secteurs de la commune. Cette disposition permettra d'assurer l'harmonie des constructions entre les zones U et AU, dont certaines sont en interface directe avec les zones AU.



Figure 2 : route de Salle face à l'entrée du quartier Danville - Le Vigné, source googlestreet



Figure 3 : 18 route de Salles, source googlestreet



Le règlement est modifié comme ceci (extrait) :

« ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les teintes et matériaux, dans le cadre des constructions à usage d'habitation, seront conformes aux palettes des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexées au règlement ; en plus de la palette les teintes blanc et gris sont autorisées,
- Le bois est autorisé,
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe, excepté pour les toitures-terrasses. Ces dispositions ne s'appliquent pas ;
 - o Aux équipements publics ;
 - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);
 - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- ~~Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;~~
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra pas excéder 1,40m. »

V. Incidences de la modification sur l'environnement

1. Incidences des modifications sur l'opération d'aménagement et de programmation

Les évolutions apportées à l'OAP sont de nature à améliorer le maillage des liaisons douces et ainsi favoriser les déplacements alternatifs à la voiture dans l'objectif de répondre aux enjeux environnementaux. Elles ont un effet positif sur l'environnement.

2. Principales incidences de la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée n'a pas pour vocation d'intervenir sur des espaces agricoles ou forestiers. La mise en œuvre de la modification simplifiée n'a pas d'impact sur les espaces agricoles et forestiers et leur fonctionnalité.

La qualité paysagère du territoire ne sera pas affectée par cette évolution, notamment parce qu'elle participe à créer des liaisons douces.