



**Arrêté prescrivant une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de LAFITTE-VIGORDANE**

Le Maire de la commune de Lafitte-Vigordane

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2023 n°2023-033 ayant décidé de modifier le PLU ;



Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- **Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole et mettre en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole (A) ou naturelle (N) conformes au cadre juridique actuel :**
Les sous-zones Ah correspondent à du « pastillage » au sein de la zone agricole visant à permettre les extensions et annexes à des habitations existantes. Cette matérialisation au règlement graphique du PLU présente l'inconvénient de n'avoir repéré qu'une partie des habitations concernées, créant dès lors une inéquité de traitement difficile à justifier. En outre, aujourd'hui le cadre juridique a évolué et il n'est plus nécessaire de disposer de telles sous-zones au sein du PLU. Afin de répondre aux deux enjeux, rétablir un traitement équitable et actualiser le PLU au regard de la législation en vigueur, il est proposé de supprimer les sous-zones Ah au PLU et de permettre la construction d'extensions et annexes mesurées pour l'ensemble des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole et naturelle.
- **Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole :**
Conformément à la législation en vigueur, la Commune avait précédemment repéré dans le règlement graphique du PLU des bâtiments ayant perdu leur vocation initiale, souvent agricole, pour lesquels il pourrait être autorisé un changement de leur destination. Cette possibilité reste toutefois soumise, systématiquement et au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette liste de bâtiments repérés au PLU s'avère partielle et incomplète. Il est donc proposé d'être plus exhaustif dans le recensement des bâtiments concernés.
- **Mieux encadrer les possibilités de densification et les ajuster aux différents quartiers, notamment pour l'actuelle zone UB :**
En dehors du centre bourg, le PLU a déterminé une seule zone urbaine, la zone UB, commune à l'ensemble des quartiers déjà urbanisés. Les dispositions règlementaires applicables aujourd'hui sur cette zone autorisent une certaine intensité bâtie et engendrent, dans les faits, de nombreuses constructions neuves sur des secteurs et quartiers peu propices et adaptés à une telle densification. En vue de favoriser une plus grande maîtrise urbaine et de limiter les risques d'impacts négatifs de son développement (remise en cause de la qualité du cadre de vie, inadaptation des voies publiques et des réseaux, ...), il est proposé de réinterroger les dispositions règlementaires qui déterminent les possibilités de bâtir, particulièrement dans l'actuelle zone UB. En outre, il est envisagé de travailler à une variation de ces objectifs en fonction des différents quartiers de la Commune afin de tenir compte de la diversité de leur situation.
- **Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U au travers de l'outil OAP :**
Dans le but de répondre aux mêmes considérations de maîtrise urbaine et afin de compléter le panel d'outils règlementaires du PLU, il est proposé, notamment dans cette même zone UB, de repérer des terrains ou ensemble de terrains qui offriraient d'importantes capacités de densification urbaine et un potentiel de construction non négligeables. Sur le potentiel foncier ainsi déterminé, il est proposé de concevoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complémentaires afin de préciser des intentions d'aménagement à respecter par les constructeurs.
- **Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions :**
La modification du PLU permettra également de tenir compte du retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou éventuellement d'intégrer au PLU des précisions au regard des évolutions législatives. Il s'agira d'adapter ponctuellement le règlement écrit et/ou le règlement graphique en vue notamment de favoriser un aménagement du territoire plus soucieux de l'adaptation au dérèglement climatique. Il est notamment proposé de compléter les dispositions en matière de végétalisation et d'artificialisation ou de préciser les articles en matière de desserte par les réseaux.

ARRETE

Article 1^{er}. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole et mettre en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole ou naturelle conformes au cadre juridique actuel
- Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
- Mieux encadrer les possibilités de densification et les ajuster aux différents quartiers, notamment pour l'actuelle zone UB
- Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U au travers de l'outil OAP,
- Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

Article 2. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Sous-préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le PETR du Pays Sud Toulousain chargé du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes du Volvestre, compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) (M. le Président) ;

Article 3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour donner son avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification.

Article 4. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 5. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 6. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet de la Haute-Garonne, arrondissement de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

A Lafitte-Vigordane, le 26 juillet 2023

Le Maire,

Karine BRUN

