



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 04 JUILLET 2023

DELIBERATION n° 2023-033



Nombre de conseillers :

- En exercice : 15
- Présents : 10
- Procurations : 02
- Ayant pris part au vote : 12
- Date de la convocation : 28.06.2023

L'an deux mil vingt-trois et le quatre juillet à 19 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Karine BRUN, Maire de Lafitte-Vigordane.

Présents : M.MDS BRUN Karine, SEVILLA Thierry, COUSIN Céline, DELECROIX Patrick, ARLET François, RIVIERE Alain, VOUTZINOS Martine, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, MARTINOUE Muriel.

Absents excusés : COUEFFE Céline, CAILLAUD Cécile, HIGOUNET Maxime.

Absents ayant donné procuration : GARE Thierry donne procuration à Patrick DELECROIX, MALLEJAC Michel donne procuration à Virginie ESPLAT.

Secrétaire de séance : DELECROIX Patrick

Objet : Délibération décidant de la modification d'un PLU – Commune de Lafitte-Vigordane

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le PLU ;

Madame le Maire précise que le PLU a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions ponctuelles depuis 2012 en vue par exemple d'autoriser des reconversions de site d'exploitation de granulats vers des centrales de production photovoltaïque ou encore en vue d'encadrer et organiser de manière plus fine et progressive l'urbanisation sur la Commune.

Néanmoins, ces différentes évolutions n'ont pas répondu à l'ensemble des enjeux qui se posent aujourd'hui sur le territoire, consécutivement aux dernières évolutions législatives ou en raison de mutations profondes dans la manière de construire (divisions parcellaires plus nombreuses, terrains d'assiette de nouvelles constructions plus petits, ...).

Il s'avère aujourd'hui indispensable de procéder à certaines adaptations du PLU, dans le respect des orientations du PADD, qui visent à répondre aux besoins 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, inadéquation 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 réglementaires du PLU, il est proposé, notamment dans cette même zone UB, de repérer des terrains ou ensemble de terrains qui offrirait 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.

Au regard des caractéristiques des adaptations envisagées et de l'urgence à y procéder, il est proposé d'engager une modification de droit commun du PLU pour ce faire.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ✓ D'autoriser Madame le Maire à engager par arrêté une procédure de modification du PLU 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.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de Muret.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme

A Lafitte-Vigordane le, 05 juillet 2023

**Le Maire
Karine BRUN**



**Acte rendu exécutoire après dépôt
En sous-préfecture le :
Et publication ou notification le :**