

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U.

Déclaration de projet avec mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables

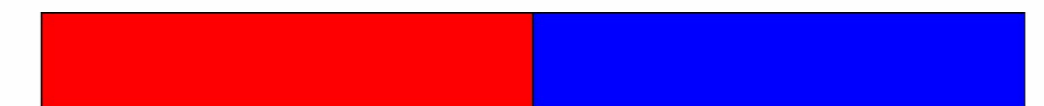
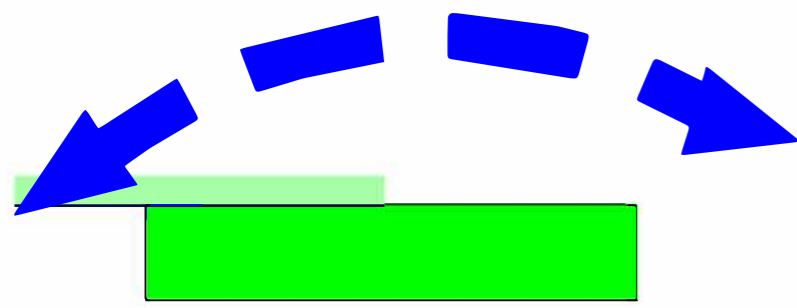
Mise en compatibilité du P.L.U. :
Approuvée le 14/09/2021

Visa
Date :
Signature :



16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2



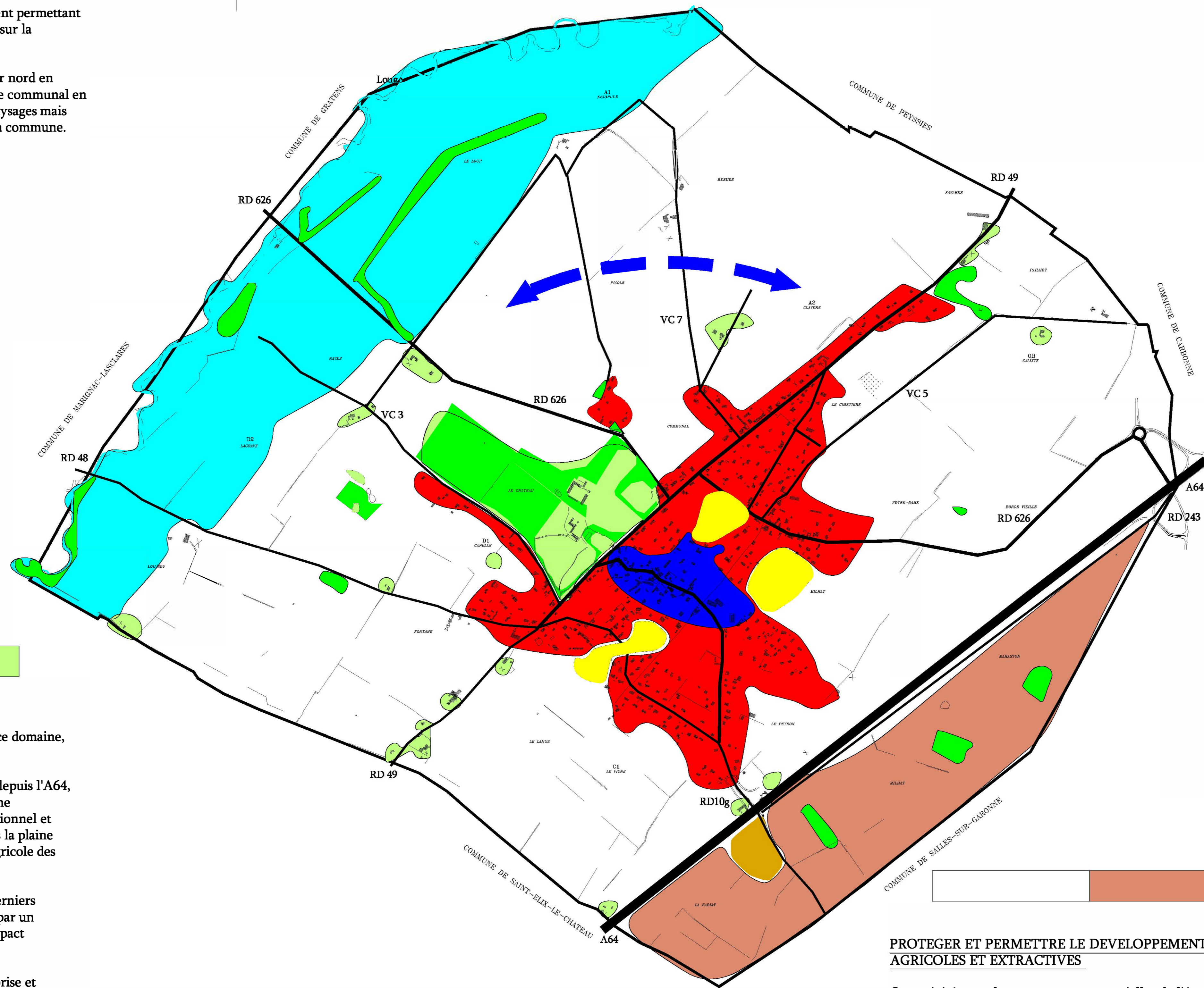
PRENDRE EN COMPTE LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Lafitte Vigordane est incontestablement dans une phase de mutation. Même si l'objectif premier de ce PADD est de ralentir ce phénomène, la commune est en train de changer d'échelle et ces changements se retrouvent plus ou moins amplifiés selon les stratégies locales dans les communes environnantes. Les incidences de cette croissance sur les déplacements, la consommation des terres agricoles, l'environnement, la biodiversité, les paysages... peuvent être très lourdes. Le PADD prévoit donc un certain nombre d'actions :

◆ Améliorer les échanges internes : emplacements réservés et schémas d'aménagement de principe (voir point fonctionnement communal); En ce qui concerne les flux de transit, le PADD ne prévoit pas d'action concrète, mais se veut l'occasion de lancer un débat, une réflexion sur ce thème de l'avenir des circulations routières à Lafitte Vigordane : comment éviter que l'augmentation du trafic, lié au développement périurbain du secteur, ne vienne compromettre la qualité de vie dans la commune, comment faire la part entre mythe et réalité de ce risque (étude prospective à 20/30 ans), faut-il prévoir un contournement du village, avec quels partenariats, financement et calendrier...

◆ Prévoir la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement permettant de réduire l'impact de la croissance sur l'environnement et sur la consommation des terres agricoles;

◆ Préserver les milieux naturels notamment dans le secteur nord en protégeant la Louge et ses abords et sur le reste du territoire communal en protégeant les boisements les plus structurants pour les paysages mais surtout en tant que derniers refuges de la biodiversité sur la commune.



PRESERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Les paysages de Lafitte V. sont relativement préservés. Dans ce domaine, le PADD prévoit :

* La préservation de la façade villageoise depuis l'autoroute : depuis l'A64, l'image dégagée par Lafitte Vigordane est celle d'une commune dynamique ayant su préserver son cadre de vie : village traditionnel et nouveaux quartiers résidentiels s'insèrent naturellement dans la plaine agricole. Ce paysage est pérennisé par le classement en zone agricole des terrains situés entre l'A64 et le tissu urbanisé ;

* La protection des boisements et alignements d'arbres : les derniers bosquets et haies structurant l'espace agricole sont préservés par un classement en espaces boisés classés, tant en raison de leur impact paysager que de leur rôle écologique ;

* La préservation du patrimoine bâti : afin de permettre la reprise et l'évolution des constructions isolées mais n'ayant plus vocation agricole, les bâtis existants répondant à ce critère sont exclus de la zone agricole stricte;

* L'intégration paysagère des gravières : à l'exception du petit secteur situé à l'est de la Commune, en limite avec Carbone, les gravières de Lafitte V. se situent au sud de l'A 64. Du point de vue des paysages, il était important d'éviter la dissémination des gravières ailleurs sur le territoire communal. Cette option est confirmée par le PADD.

L'ACCUEIL D'ACTIVITES



* La zone d'urbanisation future auparavant prévue par le POS à cet usage apparaît aujourd'hui peu propice à ce type d'urbanisation, elle est donc supprimée pour ne pas compromettre la réalisation future d'une zone à vocation intercommunale dans un secteur plus adéquat (plus éloigné de l'habitat et mieux situé par rapport aux voies de communication, c'est à dire à proximité de l'échangeur). Le territoire n'étant pas encore prêt, notamment en terme d'équipement, la création de cette zone serait aujourd'hui prématurée, elle sera créée, dans un cadre intercommunal lors d'une révision ultérieure du PLU ;

Néanmoins, Lafitte-Vigordane ne veut pas se limiter à devenir une simple commune-dortoir de la périphérie toulousaine et souhaite se diversifier, c'est une des raisons pour laquelle une zone d'activités dédiée aux activités relevant de l'intérêt général et peu compatibles avec le voisinage des lieux habités a été créée lors d'une récente révision simplifiée. Cette zone, comblant un manque sur le secteur, est d'ores et déjà occupée.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

* Lafitte V. est concernée par les inondations liées aux crues de la Louge. En l'absence d'études techniques plus précises, c'est la carte informative des zones inondables de la DIREN qui servira de référence. Bien que, compte tenu de l'encaissement de la rivière, le risque d'inondation soit faible, les terrains concernés ne seront pas constructibles; * Mouvements de terrains : dès que le PPRN sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux prescrit le 24 juin 2004 sera approuvé, le PLU fera l'objet d'une mise à jour si nécessaire. Dans l'attente et en l'absence de données et de faits précis, ce risque n'est pas pris en compte ;

* Transports de matières dangereuses concernant l'A64 et les canalisations de gaz : compte tenu de l'éloignement des lieux habités, il n'y a pas d'incidence en terme d'urbanisme pour ces risques sur la commune.

AMELIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

Lafitte V. s'est développée très rapidement au gré des opportunités foncières et rarement sous forme d'opérations d'ensemble. Le PADD prévoit d'améliorer la cohérence de l'ensemble via l'inscription d'emplacements réservés dans les zones déjà bâties, la réalisation d'orientations d'aménagements dans les zones à urbaniser et la mise à niveau des équipements publics. Les objectifs seront notamment de :

* Mettre à niveau le territoire communal pour qu'il puisse répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics et d'offre en logements ou terrains (réseau collectif d'assainissement, quartier de La Chapelle);

* Prévoir les terrains nécessaires pour la réalisation du programme de logements sociaux prévu par le PLH (quartier de La Chapelle);

* Assurer la perméabilité des nouveaux quartiers et des liaisons de qualité, entre eux, et avec le centre du village, en intégrant les besoins en terme de pistes cyclables ou de chemins piétonniers notamment avec le secteur des équipements publics ;

* Prévoir le désenclavement en profondeur pour éviter que des espaces stratégiques à plus long terme ne se ferment ;

* Lancer la réalisation du réseau d'assainissement collectif;



MAÎTRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif de la Commune est de ralentir la croissance démographique qui a eu tendance à s'emballer ces dernières années. En effet, la prolongation des tendances récentes aboutirait au quasi-doublement de la population d'ici 2030 (environ 1900 habitants) ce qui compromettrait l'identité et l'équilibre économique, social et financier de Lafitte-Vigordane. La croissance démographique étant ici directement corrélée à l'offre de la Commune en terrains à bâtir, le PADD vise à agir sur son rythme via le dimensionnement des zones constructibles. L'objectif est de maintenir Lafitte V. dans la limite de 1550 habitants en 2030 (hypothèse basée sur une croissance annuelle de 2% pour 5% sur la période 1999/2009).

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont donc été calculées sur cette base. La définition des zones constructibles à vocation d'habitat s'est appuyée sur les principes suivants :

* Comblers les dents creuses des zones récemment urbanisées et déjà équipées ;

* Stopper à l'existant les étirements de constructions le long des voies, notamment le long des RD 49, 48 et 626 et VC 3 ;

* Privilégier les zones vierges situées entre les différentes voies structurant le village afin de dégager une offre en terrains à bâtir concentrée, facile à équiper, cohérente du point de vue de l'urbanisme car reliée au reste du tissu urbain : quartiers Le Bourguet et une fois réalisé le réseau public d'assainissement La Chapelle, Danville, Milhat;

* Sur le reste du territoire communal, n'autoriser que les évolutions des constructions existantes.

PROTEGER ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET EXTRACTIVES

Ces activités sont les composantes essentielles de l'économie locale. Le PADD identifie les espaces à leur réserver :

* L'agriculture : du fait de la fertilité du terroir communal, l'agriculture est très présente à Lafitte V. On dénombre en 2007, 7 exploitations à temps complet et une dizaine à temps partiel. La SAU communale couvre les trois-quarts du territoire. Les sièges et bâtiments d'exploitation sont pour la plupart isolés dans l'espace agricole mais la forte croissance que connaît la commune tend à les rapprocher des secteurs d'habitat. Par ailleurs, 2 sièges d'exploitation se situent dans le village, en bord de RD 49. Afin de limiter les risques de conflit entre vocations agricole et résidentielle, le PADD réserve à l'agriculture la majorité des terrains à forte valeur agronomique de la commune et ne prévoit aucune création de nouvelles poches urbanisables. L'urbanisation se fera exclusivement dans la continuité du tissu urbanisé existant, en comblement des espaces intercalaires plutôt qu'en étirement des constructions le long des voies afin de ne pas réduire la perméabilité de l'espace agricole et de préserver de vastes entités homogènes ;

* Les gravières : leur maintien et leur développement est un enjeu économique fort pour la commune. Le PADD réaffirme donc la stratégie existante visant à réserver la quasi totalité du territoire communal situé au sud de l'autoroute à cette activité. Afin de maîtriser leur impact paysager et leurs incidences en terme d'augmentation du trafic des poids lourds, nuisances sonores, poussières et réduction des terres agricoles... le PADD pérennise les secteurs existants mais stoppe le développement des gravières au nord de l'A64, à l'exception du petit secteur existant qui est pérennisé, au sud de l'autoroute, les boisements seront préservés. Au terme de l'exploitation des sites de gravières, une reconversion et une nouvelle valorisation peut être engagée, notamment en faveur des énergies renouvelables.

HAUTE GARONNE
LAFITTE VIGORDANE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du
Plan Local
d'Urbanisme

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
1/10000