

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U

**2^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	4
II. Le contexte communal	6
1. L'influence du pôle Toulousain	6
2. La Communauté de communes du Volvestre	8
3. Le PETR Pays Sud Toulousain	9
4. Le SCoT du Sud toulousain	10
5. La dynamique démographique	13
6. Le PLU en vigueur	14
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU	15
IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 2^{ème} modification.....	16
1. Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole.....	16
2. Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole	24
3. Mieux encadrer les possibilités de densification	26
4. Création de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	32
5. Mise à jour du règlement	47
6. Principales incidences de la modification du PLU	48

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

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.
- Une procédure de modification simplifiée du PLU.

2. 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.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Lafitte-Vigordane répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

Cette deuxième modification a été prescrite par arrêté le 26/07/2023 par le conseil municipal de Lafitte-Vigordane afin de répondre aux objectifs suivants (extrait de l'arrêté) :

- 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 Je 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.

II. Le contexte communal

1. L'influence du pôle Toulousain

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 toulousaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

En effet, selon l'INSEE, cela signifie qu'au moins 40% des actifs de la commune travaillent dans le pôle toulousain ou dans les communes de sa couronne. Ainsi, des échanges permanents ont lieu entre Lafitte-Vigordane et l'espace métropolitain, traduisant une forte intégration à ce dernier.



Figure 1 et 2 : Positionnement régional de la commune et zonage des aires d'attraction des villes 2020, source : Géoclip 2022 et réalisation Paysages

■	Commune-centre (692)
■	Autre commune du pôle principal (1 020)
■	Commune d'un pôle secondaire (33)
■	Commune de la couronne (24 282)
■	Commune hors attraction des villes (8 927)

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse.

Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. ».

La commune est intégrée au bassin de vie de Carbonne et proche des bassins de vie de Muret et de Cazères. Cette proximité à ces bassins de vie de peut permettre aux habitants d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes.

La fréquentation du bassin de vie de proximité peut également donner une réponse aux besoins quotidiens des populations locales sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences de la métropole.

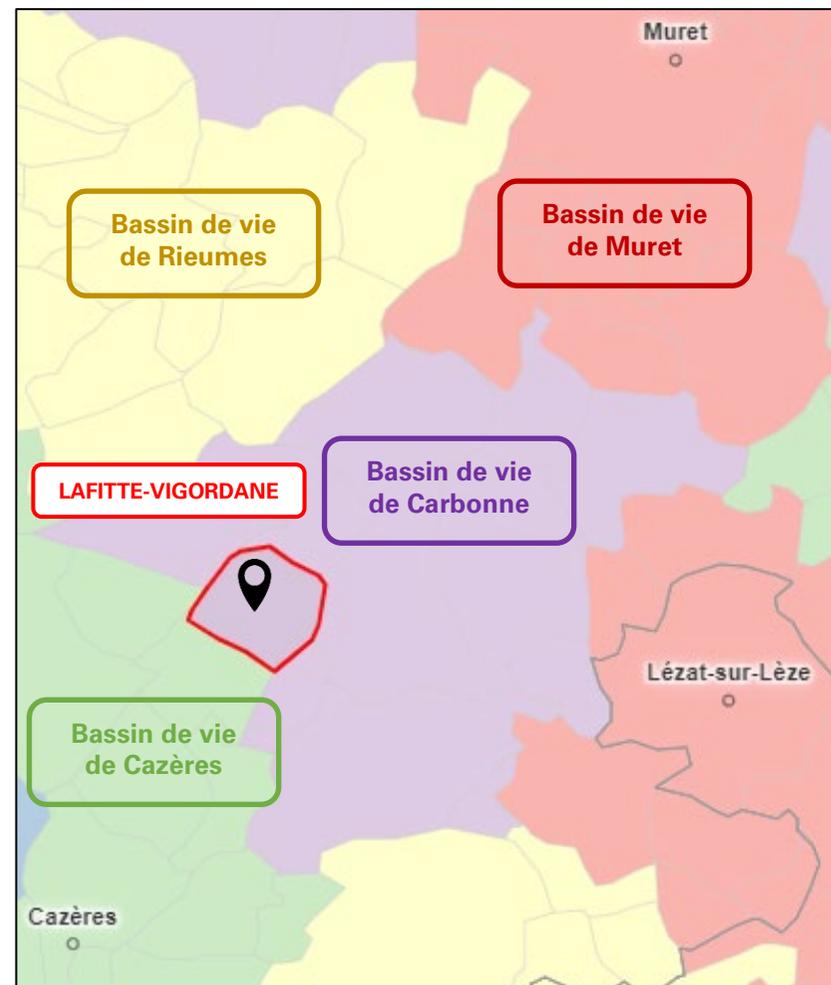


Figure 3 : Découpage des bassins de vie en 2012, source : Géoclip, réalisation Paysages

2. La Communauté de communes du Volvestre

La Communauté de Communes du Volvestre est née le 1er janvier 2017, de la fusion des ex Communautés de Communes du Volvestre et de Garonne-Louge. Cette intercommunalité regroupe 32 communes et 30 344 habitants (Insee 2020) et appartient au canton d'Auterive.

La création de cette nouvelle entité en janvier 2017 fait suite à la mise en œuvre de la Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, dite loi NOTRe et de grandes lois de décentralisation successives qui ont favorisé l'émergence de l'intercommunalité.

L'intercommunalité dispose notamment de plusieurs compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire :
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;



Figure 4 : Communautés de Communes du Volvestre, source : Google Image

3. Le PETR Pays Sud Toulousain

Un Pays est un territoire qui présente une « cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale ». Espace de projet, il se fonde sur une recherche de complémentarité entre espaces ruraux et urbains et sur une solidarité en matière d’emploi, de service, d’aménagement et de patrimoine.

Par arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2014, le Pays Sud Toulousain est devenu Pôle d’équilibre Territorial et Rural.

Le PETR du Sud Toulousain est situé au Sud de l’agglomération Toulousaine. Il compte 99 communes sur 3 communautés de communes (Communautés de Communes du Volvestre, Communautés de communes Cœur de Garonne et la communauté de communes Bassin Auvérivain Haut-Garonnais).

Ce territoire de 1 291 km² comptait environ 100 000 habitants en 2023.

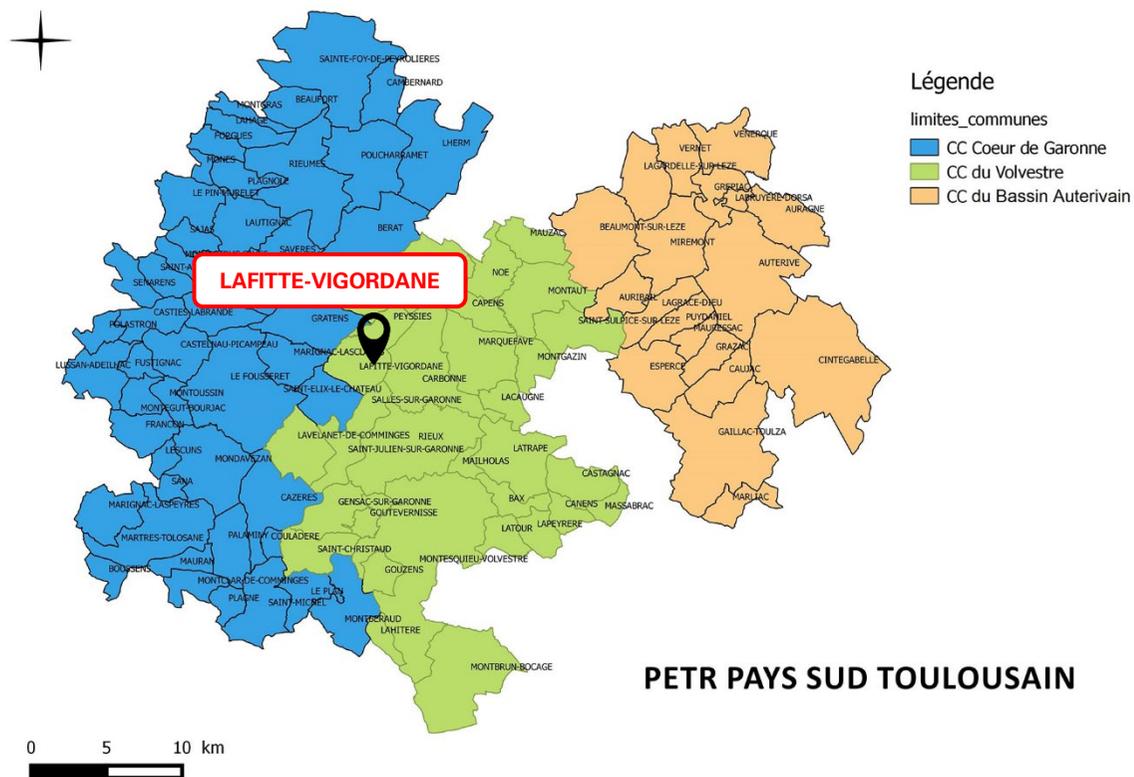


Figure 5 : Périmètre du Pays Sud Toulousain, Source du Sud Toulousain

4. Le SCoT du Sud toulousain

Le SCoT du Sud toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays, soit sur 99 communes. Après avoir été évalué en 2018, il est entré en phase de révision.

Ce document a été approuvé le 29 octobre 2012, l'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, la modification du PLU de Lafitte-Vigordane doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

Le projet du Scot se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030
 - Orientation 1 : Création d'un modèle de développement et d'aménagement cohérent
 - Orientation 2 : Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire
- ✓ AXE 2 : Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures
 - Orientation 1 : Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats
 - Orientation 2 : Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité
 - Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage
- Orientation 4 : Mieux gérer et économiser les ressources
- Orientation 5 : Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et pollutions
- ✓ AXE 3 : Conforter l'autonomie économique du territoire
 - Orientation 1 : Développer l'emploi et une économie pérenne
 - Orientation 2 : Développer et organiser l'économie du territoire
 - Orientation 3 : Renforcer les filières économiques porteuses
 - Orientation 4 : Lutter contre l'évasion commerciale
- ✓ AXE 4 : Assurer une urbanisation durable pour tous
 - Orientation 1 : Répondre aux besoins en matière de logements
 - Orientation 2 : Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée
 - Orientation 3 : Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité
- ✓ AXE 5 : Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout
 - Orientation 1 : Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre
 - Orientation 2 : poursuivre l'amélioration du maillage routier du territoire
 - Orientation 3 : Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement

Le projet de territoire retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ D'Auterive,
- ✓ De Carbonne,
- ✓ De Cazères,
- ✓ De Rieumes.

Le bassin de vie de Carbonne dont dépend Lafitte-Vigordane est qualifié de « pôle d'équilibre et pôle économique structurant ». Cela se traduit, d'une part par la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée, et d'autre part par le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités.

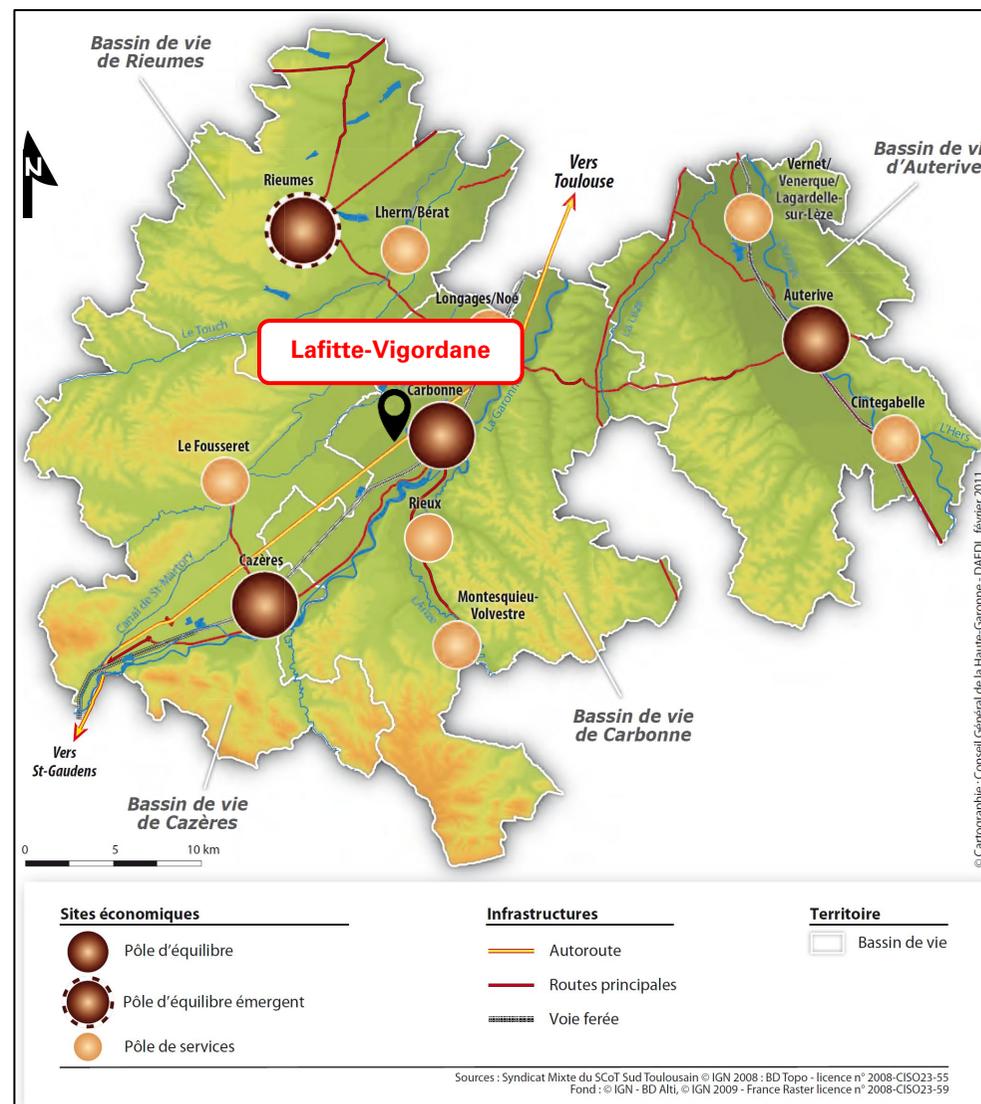


Figure 1 : modèle de développement du SCoT, source DOO SCoT Sud Toulousain

Les objectifs formulés dans le PADD sont traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il les décline en deux types de mesures :

- ✓ Les orientations et objectifs obligatoires,
- ✓ Les recommandations qui sont incitatives.

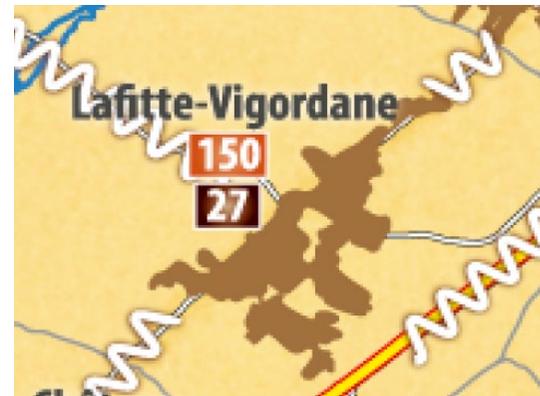
D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Lafitte-Vigordane peuvent être de deux ordres :

- ✓ Liées au développement urbain :
 - Un objectif de production maximum de 150 logements sur 27 ha d'espaces agricoles entre 2010 et 2030,
 - La mise en place de coupures d'urbanisation matérialisées par la RD626 et l'A64.

- ✓ Liées à la protection du maillage écologique :
 - La préservation des forêts existantes et d'espaces naturels à prendre en compte (ENAPC),
 - La création de corridors reliant les différents espaces naturels.

Le Pays Sud Toulousain a prescrit la révision du SCOT en 2018. Cette révision s'articule autour de plusieurs objectifs :

- ✓ D'une part, adosser le SCOT aux politiques sectorielles portées par le Pays Sud Toulousain (Plan Climat Air-Énergie Territorial et Plan de Mobilité Rural) ou par les communautés de communes (Plan Local de l'Habitat),
- ✓ D'autre part : Optimiser le modèle d'organisation territoriale à l'horizon 2040-2050.



Éléments d'informations

- POS/PLU/Carte Communale
- Règlement National d'Urbanisme
- Hydrographie

Orientations spatiales du développement urbain mesuré

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

- Noyaux villageois existants
- Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

- Hameaux extensibles
- Hameaux à maîtriser (prescription)
- Hameaux à maîtriser (recommandation)

Orientations chiffrées

- Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement

- Développer l'offre ferroviaire
- Autoroute
- Route départementale structurante
- Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
- Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)
- Coupures d'urbanisation

Voie primaire vers l'agglomération structurante

Préservation des espaces naturels (prescriptions)

- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
- Forêts existantes
- Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)

- Principaux espaces urbains existants
- Espace urbain inclus dans un ENR
- Espace urbain inclus dans un ENAPC
- Surface en eaux incluse dans un ENR
- Surface en eaux incluse dans un ENAPC

Maintien des continuités écologiques (prescriptions)

- Corridor vert
- Corridor bleu
- Corridor vert sous pression
- Corridor bleu sous pression
- Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)

- Corridor à créer

Hydrographie

- Réseau hydrographique existant

Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement

- Développer l'offre ferroviaire
- Autoroute
- Route départementale structurante
- Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
- Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)

Voie primaire vers l'agglomération structurante

5. La dynamique démographique

La population de la commune de Lafitte-Vigordane a fortement progressé entre 1968 et 2020. Elle a notamment doublé en une quarantaine d'année, gagnant 672 habitants entre 1982 et 2020. En 2020, sa population est de 1 201 habitants, soit une progression de 155% depuis 1968.

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces, conjugués à sa capacité de renouvellement naturel. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est quasiment calquée sur celle du solde migratoire sur l'ensemble de la période, ainsi lorsque la commune accueille des habitants de l'extérieur la variation est positive.

Par ailleurs, cette attractivité permet à la fin des années 1990 de participer au renouvellement de la population grâce à un solde naturel positif significatif ainsi, les naissances sont plus nombreuses que les décès sur le territoire communal. Ce phénomène se poursuit jusqu'en 2020, malgré une diminution sur la période 1999/2008.

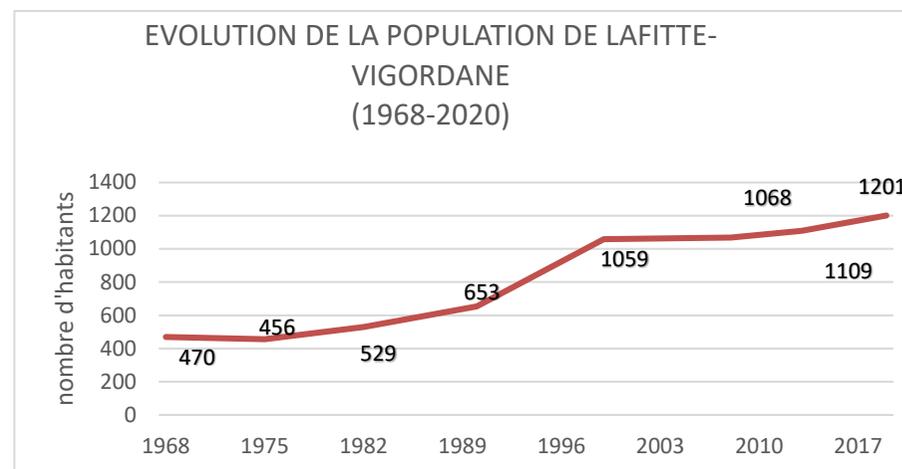


Figure 9 : Evolution de la population de Lafitte-Vigordane, réalisation : Paysages

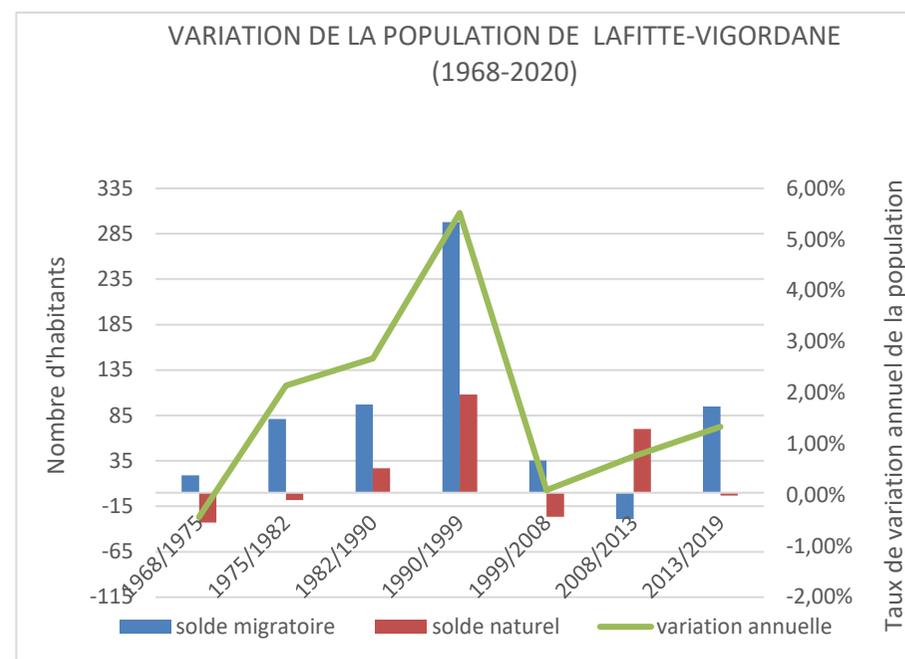


Figure 10 : Variation de la population de Lafitte-Vigordane, réalisation : Paysages

6. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé le 24/09/2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs orientations.

- Prendre en compte le développement durable,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques,
- Améliorer le fonctionnement communal,
- Maîtriser la croissance démographique,
- Préserver les paysages et l'environnement,
- L'accueil d'activités,
- Protéger et permettre le développement des activités agricoles et extractives.

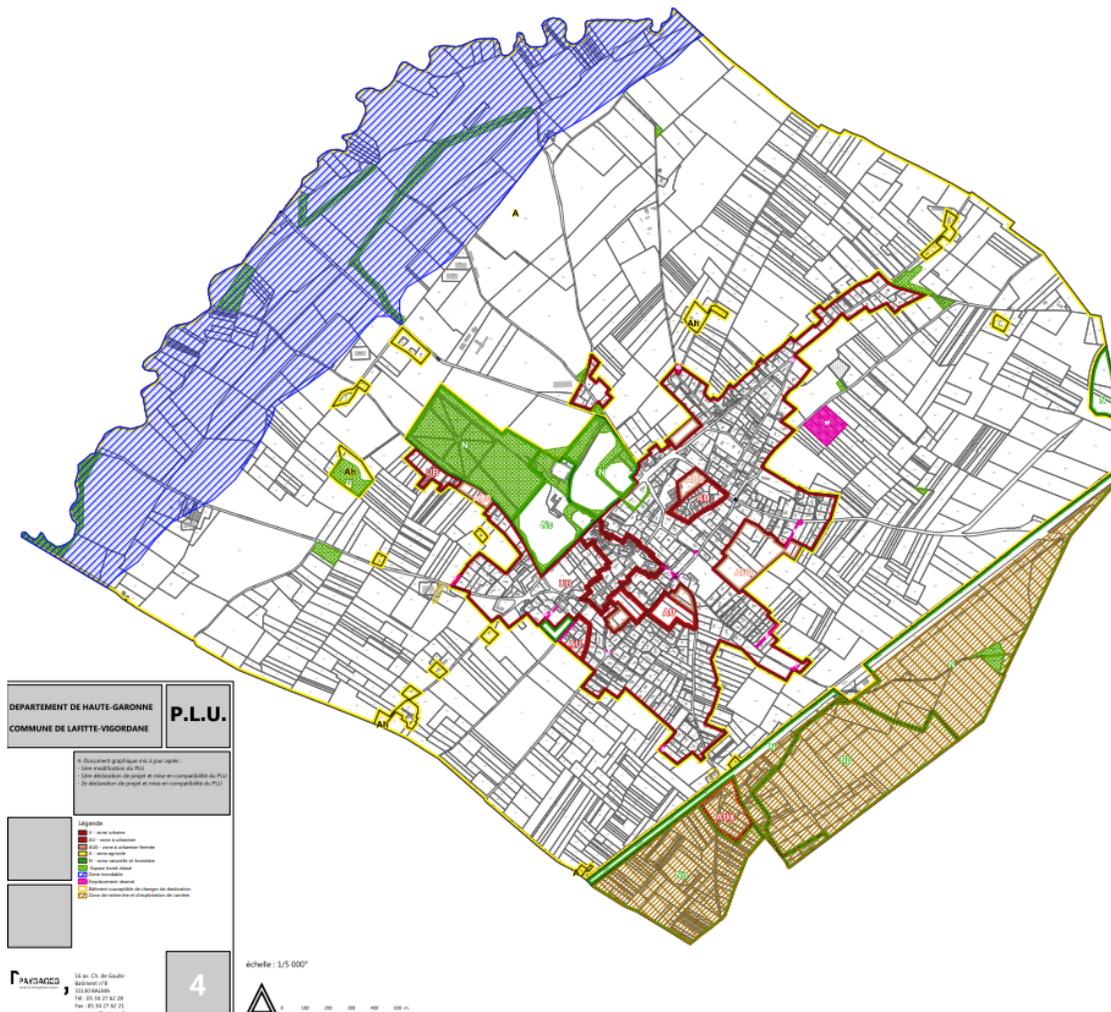


Figure 11 : PLU en vigueur, commune de Lafitte-Vigordane, réalisation : Paysages

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 2^{ème} modification 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 :

- 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 :
- 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 pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 2^{ème} modification

1. Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole

Les sous-zones Ah correspondent au « pastillage » réalisé lors de l'élaboration du PLU, zonage au sein de la zone agricole visant à permettre les extensions et annexes aux 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.

Règlement écrit

- **Justification** : les évolutions législatives de 2014 (loi ALUR) et 2015 (loi Macron) ont réglementé la suppression du « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles, et ont défini les modalités d'évolution des logements hors zone urbaine.
- Ces évolutions législatives doivent être intégrées au titre de l'article L 151_12 du CU. L'intégration de cette disposition permettra de

supprimer les zones Ah et d'accompagner l'évolution des logements existants. Les dispositions retenues, qui seront soumises pour avis à la CDPENAF, sont des extensions possibles dans la limite de 50 m², des annexes, hors piscines, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30 m autour de la construction principale, une hauteur des annexes à 4m au faîtage.

- Les règles mobilisées répondent à la note de cadrage de la CDPENAF de Haute-Garonne.

Le règlement est modifié comme suit :

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres. ~~La zone comprend un secteur Ah où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.~~

[...]

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au maintien ou le développement des activités agricoles ;

Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels elles sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles; Les bâtiments désignés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole et que la desserte par les différents réseaux soit assurée ;

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édiflée illégalement ;

~~**Dans le secteur Ah** : les extensions et créations d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension).

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :

Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

[...]

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon maximum de 30 mètres mesuré depuis tout point de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m².

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglémentée ;
- La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faitage.

Suppression des zones Ah dans le document graphique

Les espaces initialement couverts par les secteurs Ah sont transférés en zone A.

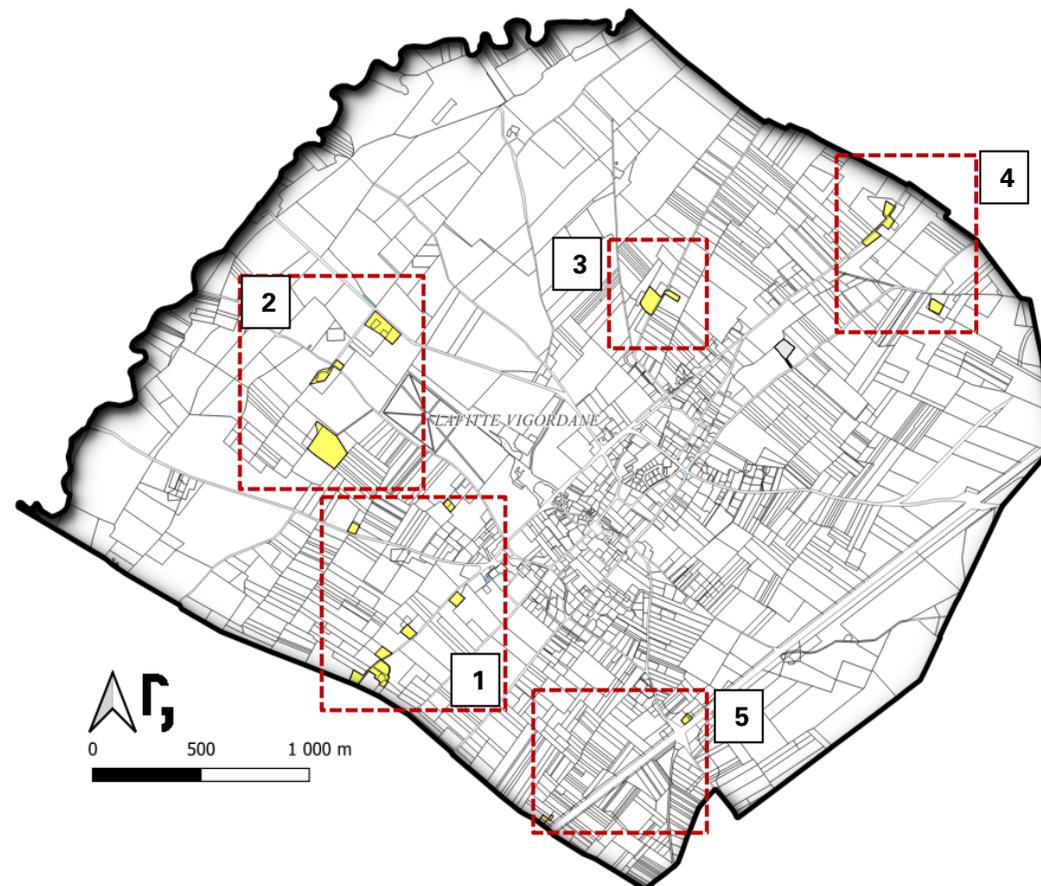


Figure 12 : Localisation des zones Ah, PLU en vigueur de la commune de Lafitte-Vigordane. Source : Réalisation : Paysages.



Figure 13 : Avant et Après modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane. Réalisation : Paysages.



Figure 14 : Avant et Après modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane. Réalisation : Paysages.



Figure 15 : Avant et Après modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane, Réalisation : Paysages.



Figure 16 : Avant et Après modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane. Réalisation : Paysages.



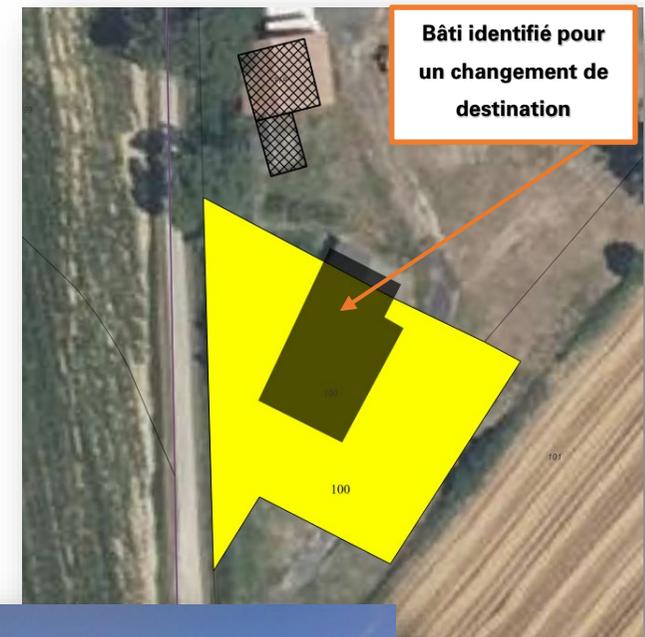
Figure 17 : Avant et Après modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane. Réalisation : Paysages.

2. 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 pour lesquels il pourrait être autorisé un changement de leur destination. Un bâti est donc identifié et intégré au PLU à travers cette procédure.

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).

La commune a souhaité intégrer un changement de destination à travers cette modification du PLU. Il s'agit d'une ferme située dans le lieu-dit de Besues en zone agricole (A) sur la parcelle A100. C'est le premier bâtiment représenté ici en photo. La surface du bâti représente 356 m².



Figures 18 et 19 : Localisation du bâtiment susceptible de changer de destination
Réalisation : Paysages.

Identification du bâti dans le document graphique

L'identification de ce bâti comme un bâtiment pouvant changer de destination est également matérialisée dans le règlement graphique. Une prescription vient flécher ce bâti.

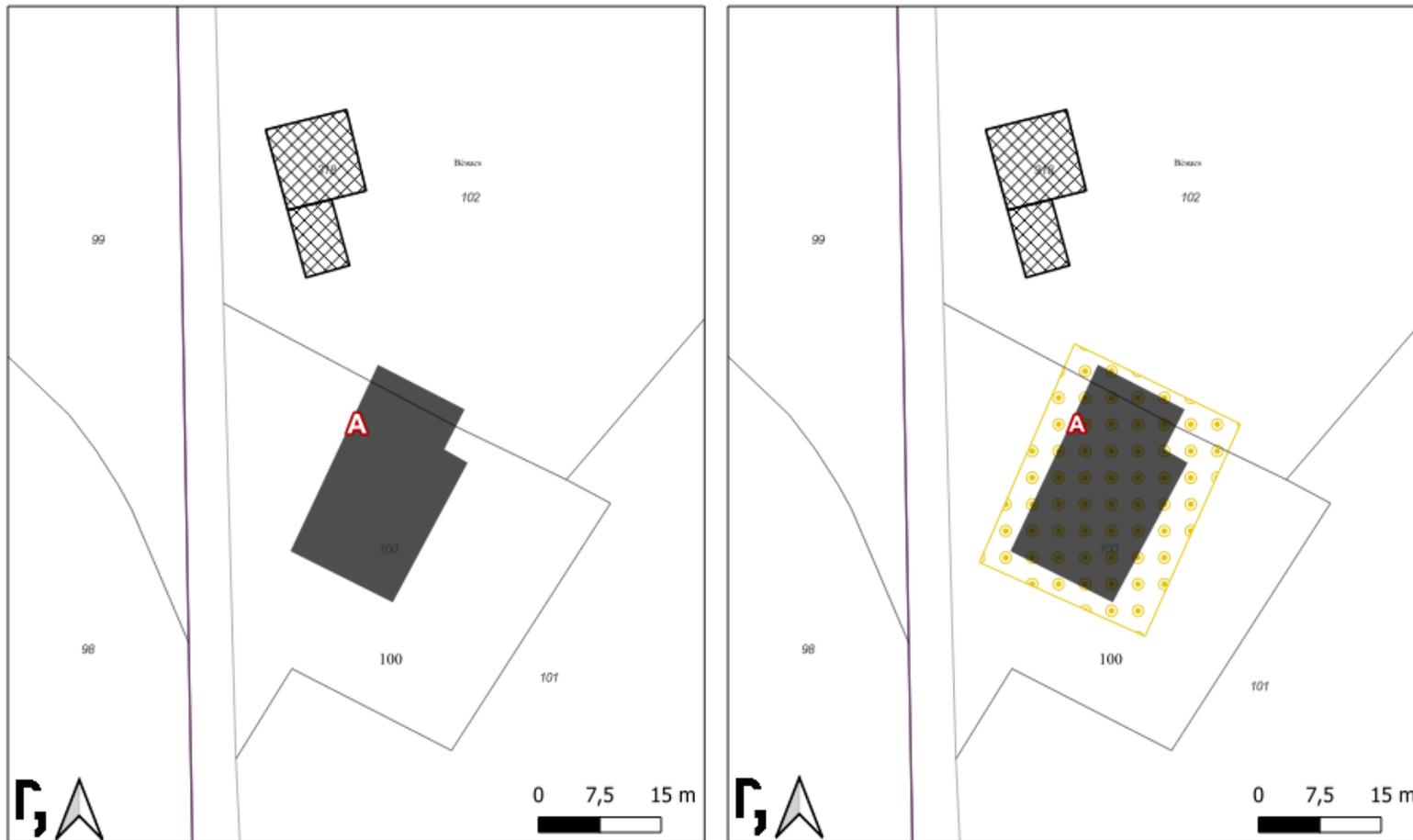


Figure 20 : Localisation du bâtiment susceptible de changer de destination. Réalisation : Paysages.

3. Mieux encadrer les possibilités de densification

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 adaptés à une telle densification non cadrée.

La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, l'accent est ainsi porté sur les secteurs structurants sur lesquels la collectivité peut faire concorder l'accueil de population en cohérence avec ses équipements et réseaux.

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 adaptation de ces objectifs en fonction des différents quartiers de la commune afin de tenir compte de la diversité de leur situation.

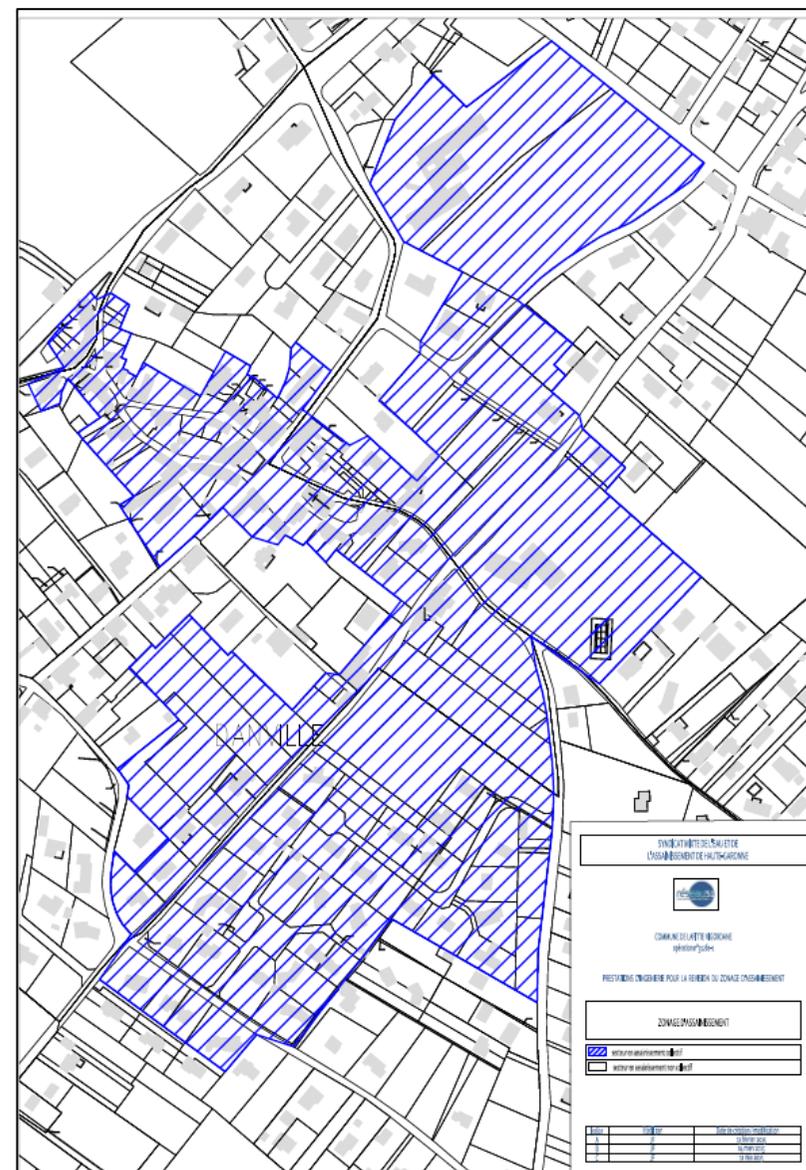


Figure 21 : Secteur en assainissement collectif. Source : Réseau 31.

Règlement écrit

- **Justification** : Le CES (coefficient d'emprise au sol) est actuellement non règlementé, la commune souhaite le mobiliser en délimitant 2 secteurs de la zone UB basés sur le zonage assainissement collectif et non collectif pour prendre en compte la capacité des réseaux et l'impact environnemental des projets. La mise en place d'un coefficient d'emprise au sol différencié permet d'adapter des seuils d'intensification différenciés selon les capacités d'accueil de chaque secteur. Cette démarche permettra d'accompagner des processus de densification adaptés à chaque secteur et à ses capacités d'accueil.

« CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant au noyau historique, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les

bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Le secteur UB comprend deux sous-secteurs :

UBa : secteur à vocation d'habitat dense desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus fort

UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus faible

[...]

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.35, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50m².

- Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.20. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.25, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50m².

Les piscines et les annexes de moins de 20² d'emprise au sol sont exclues du calcul de coefficient d'emprise au sol.

[...]

Coefficient de biotope par surface (CBS)

- Justification : En cohérence avec les autres dispositions précédentes prises pour la zone UB, la commune a souhaité avoir une évolution de son CBS. L'objectif recherché est de permettre de restreindre la surface d'emprise au sol des maisons. En lien, avec les dispositions précédentes, ce CBS sera différencié selon les zones créées. La commune souhaitait également intégrer une disposition pour voir tout arbre arraché être replanté, et d'avoir l'obligation d'intégrer 1 arbre planté pour 200 m² de toute construction.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- ~~- Dans le secteur Ub : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.~~
- Dans le secteur UBa : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- Dans le secteur UBb : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- ~~- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;~~
- Toutes les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage justifié, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre toute construction.
- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;

Document graphique

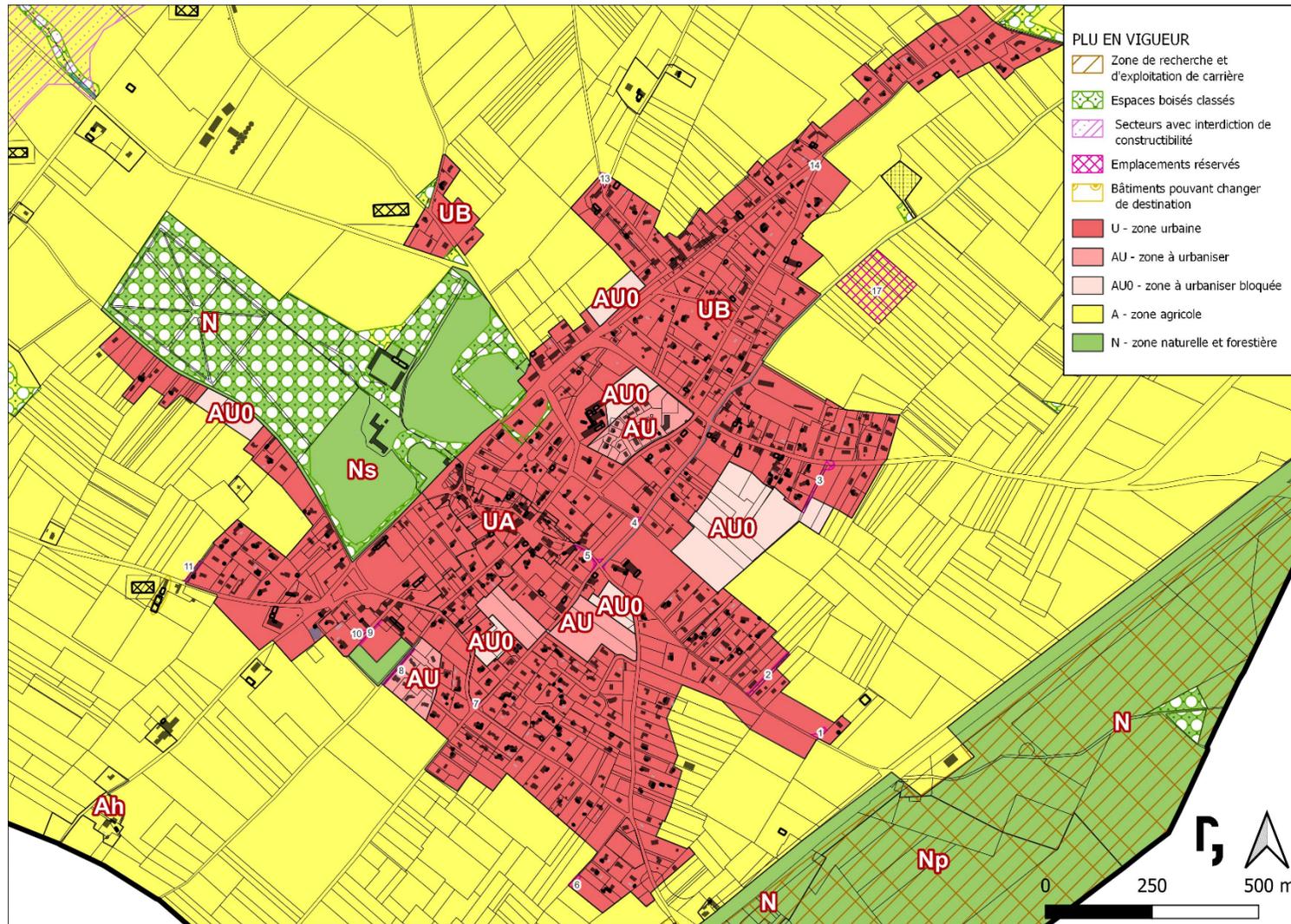


Figure 22 : Zonage UB avant modification, Réalisation : Paysages.

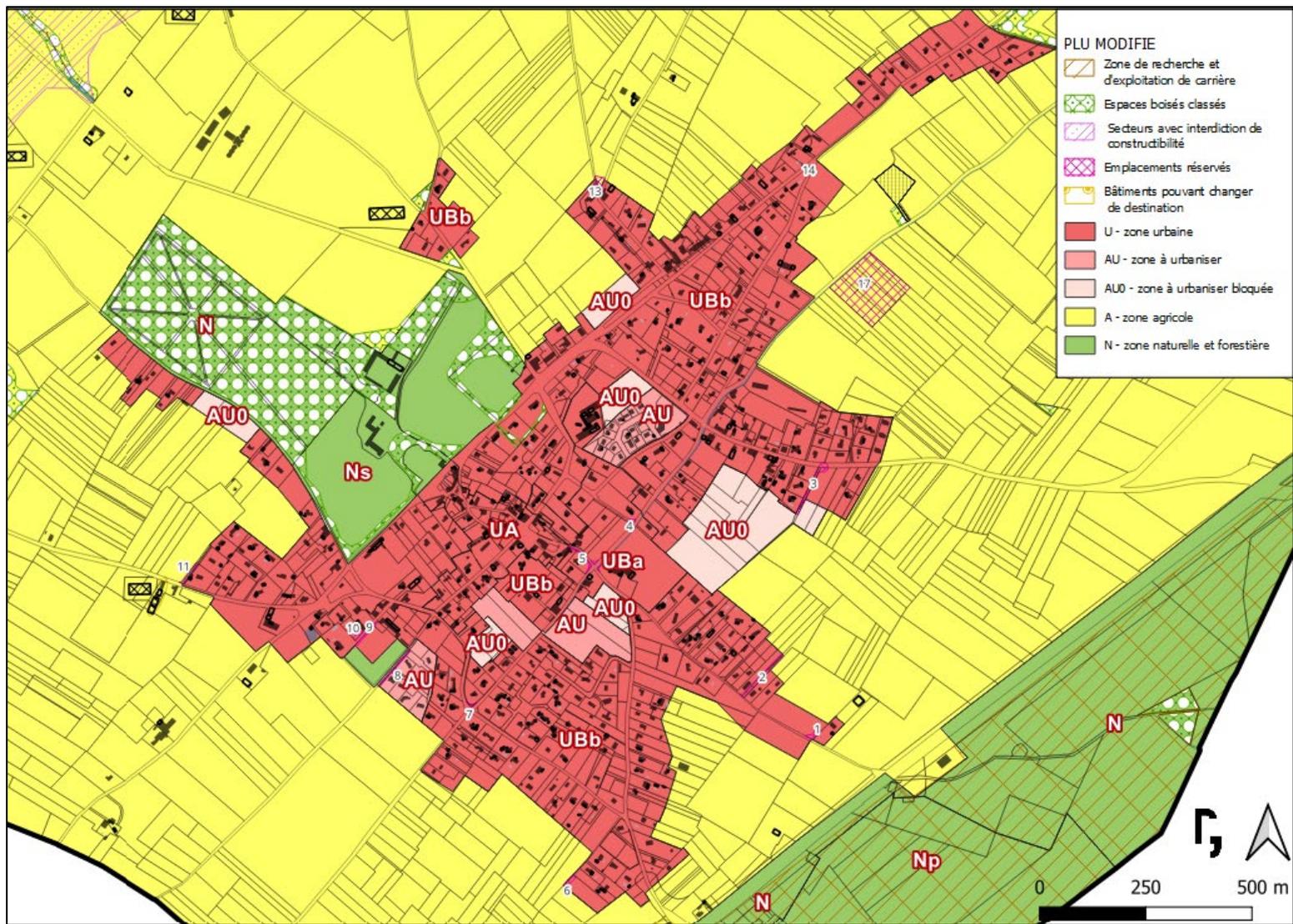


Figure 23 : Zonage UB après modification, Réalisation : Paysages.

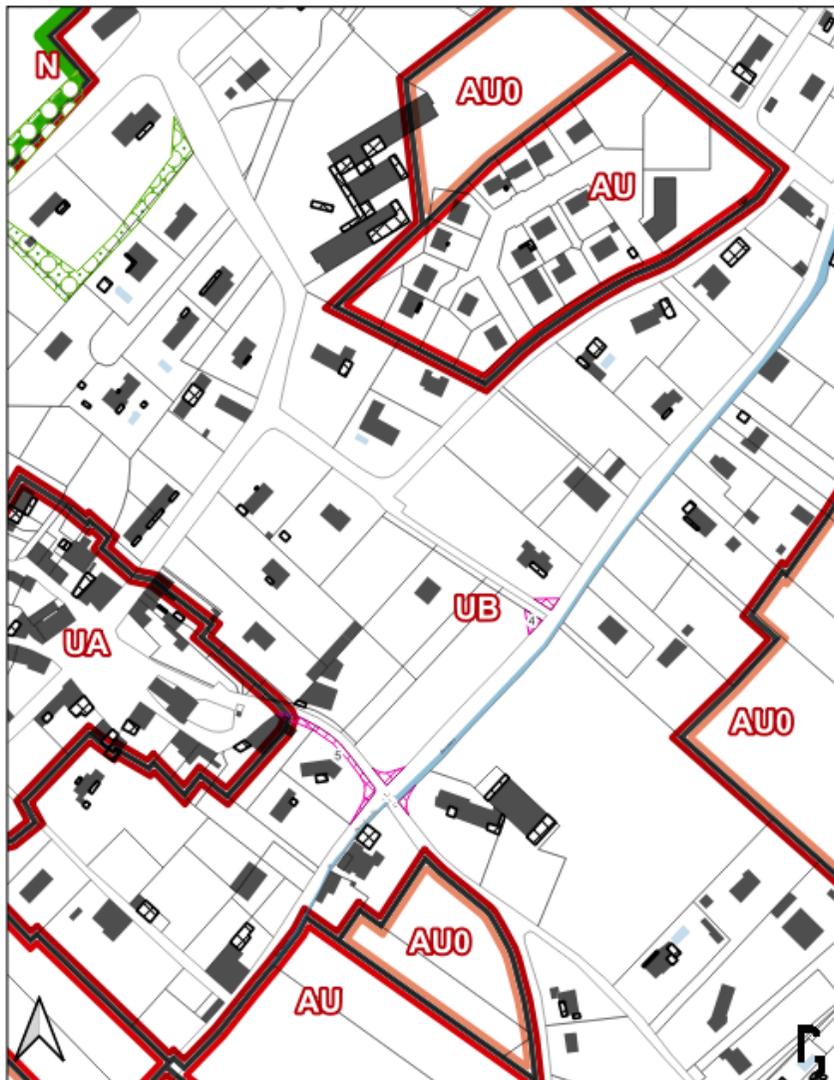


Figure 24 : Zonage UB avant modification, Réalisation : Paysages.

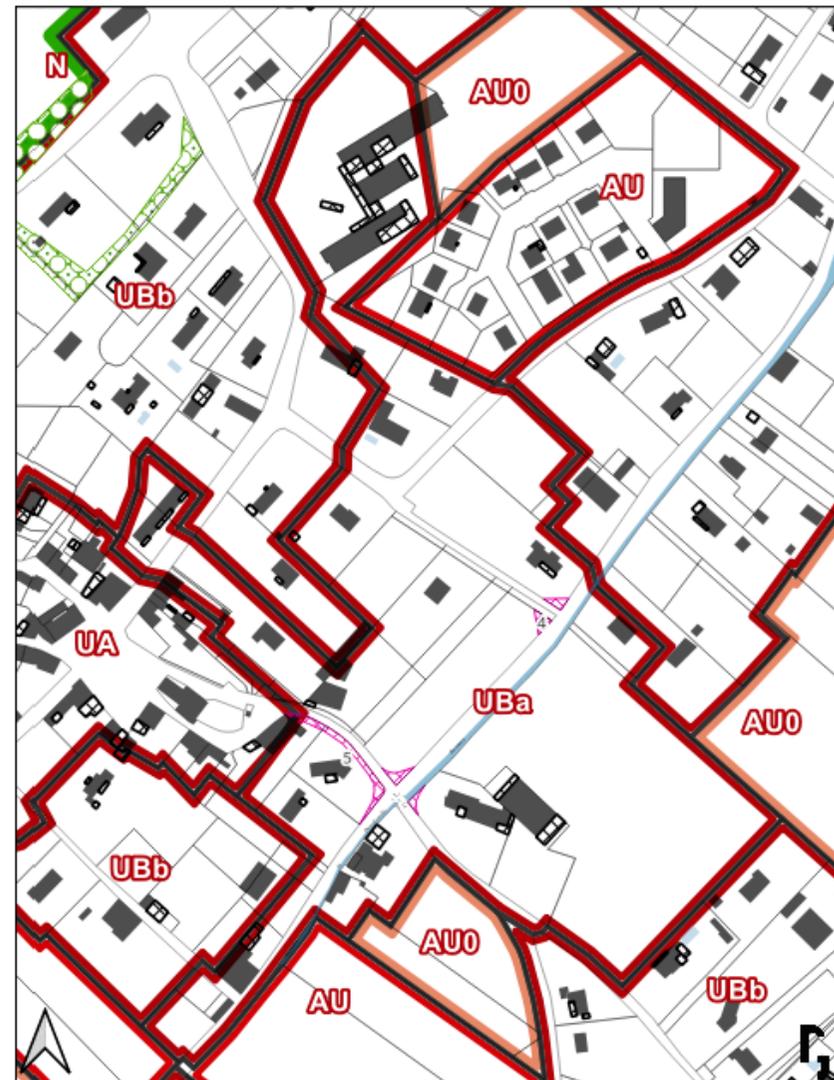


Figure 25 : Zonage UB après modification, Réalisation : Paysages.

4. Création de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 ensembles 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 pour une optimisation du foncier cohérente avec les capacités de chaque secteur.

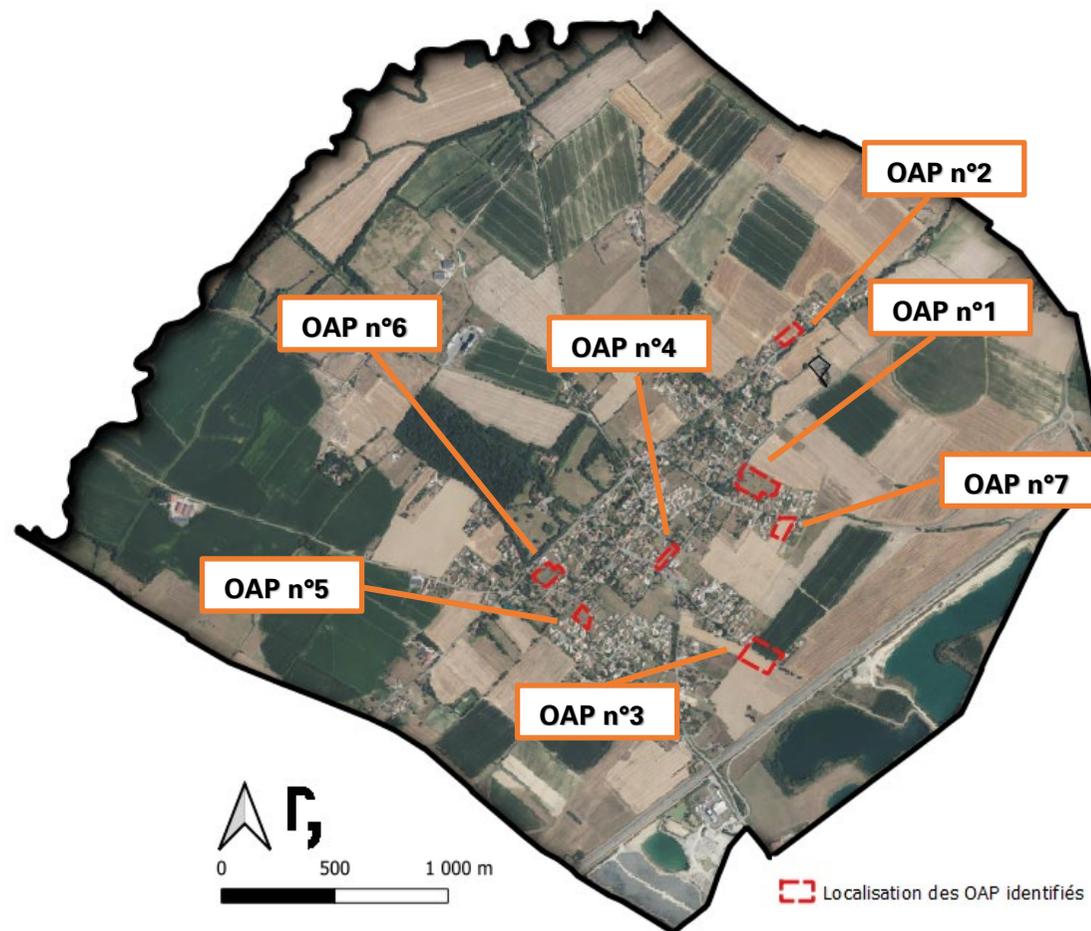


Figure 26 : Localisation des OAP, Réalisation : Paysages.

OAP n° 1 : Voie Romaine de Querilhac

Etat des lieux :

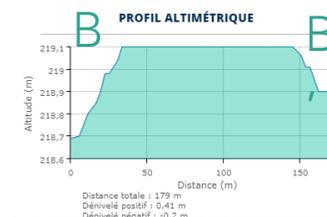
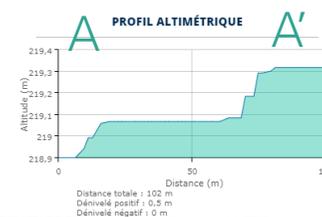
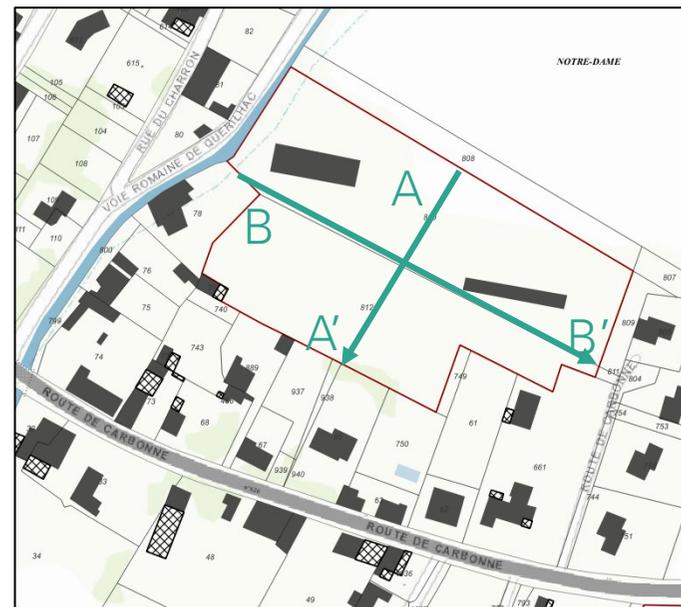
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé entre la Voie Romaine de Querilhac et la route de Carbonne,
- ⇒ Desserte par la Voie Romaine de Querilhac,
- ⇒ Superficie : 1.53 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

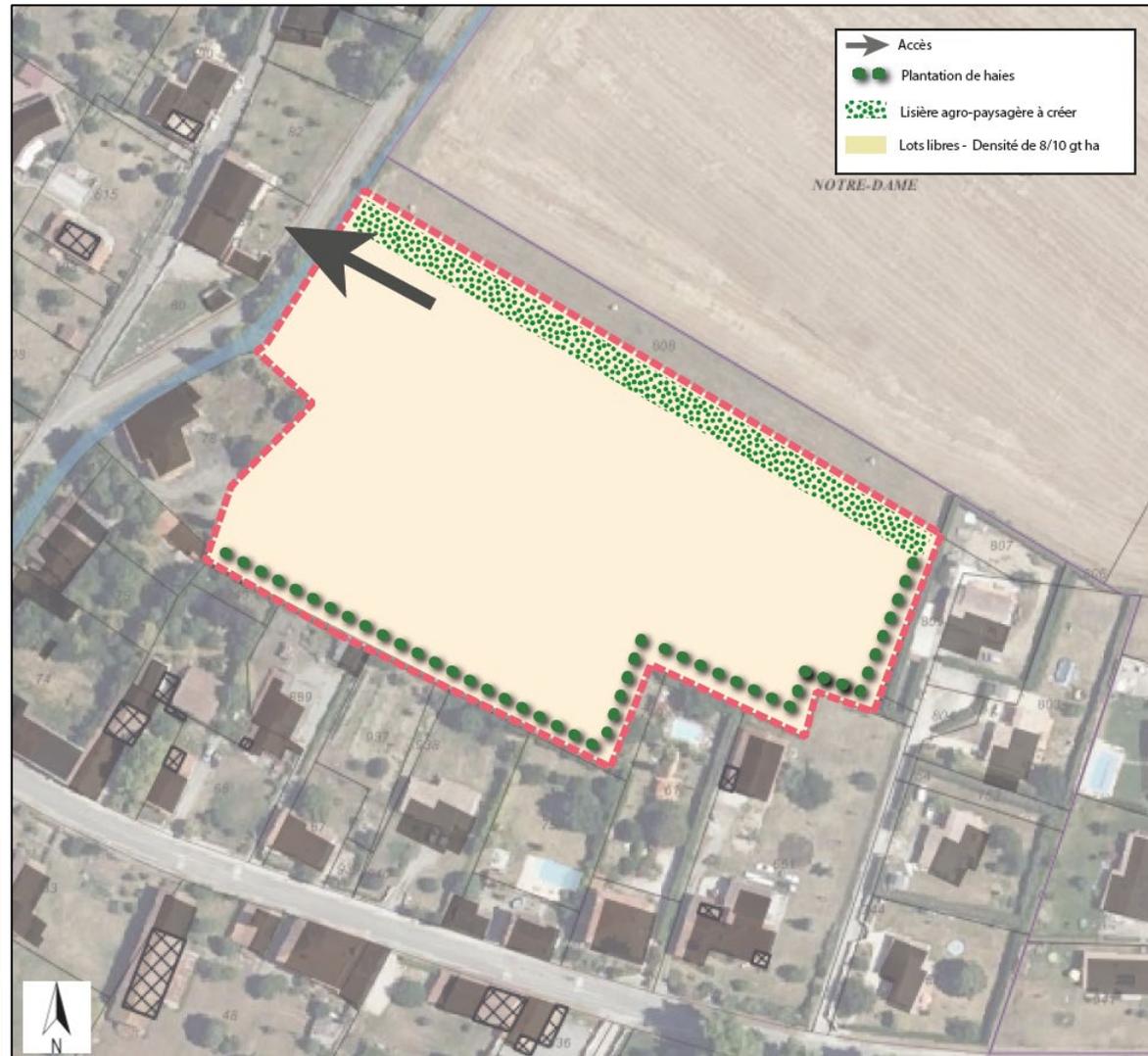
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel aux abords du bourg,
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Objectif de production de 10 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense et les espaces résidentiels contigus,
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux portes du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'îlot,
- ⇒ L'accès est regroupé sur un accès existant pour gérer la sécurité des habitants et limiter la pression sur le ruisseau de Saint Sirac.



Orientation d'aménagement et de programmation :



OAP n° 2 : Route de Peyssies

Etat des lieux :

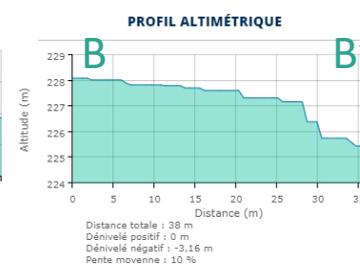
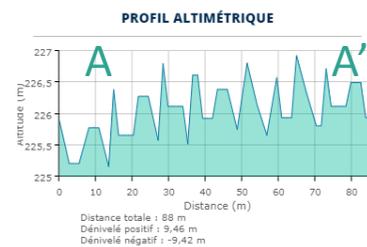
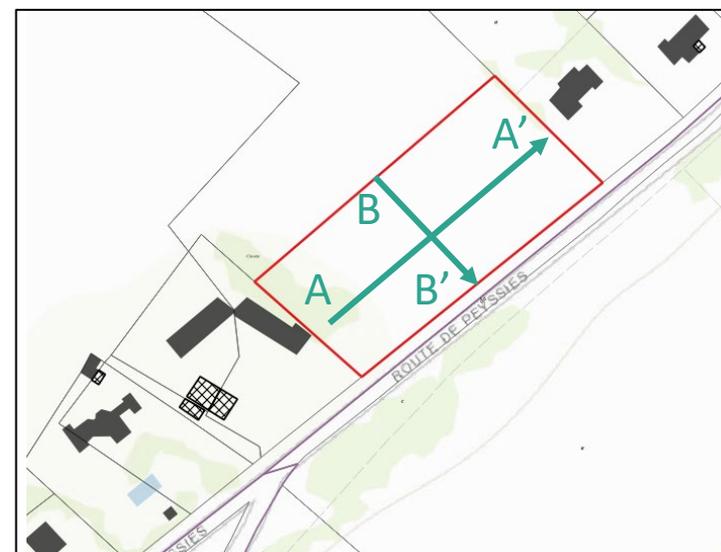
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé au nord de la commune de Lafitte-Vigordane
- ⇒ Desserte par la route de Peyssies,
- ⇒ Superficie : 0.52 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel aux abords du bourg,
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole,
- ⇒ Objectif de production de 4 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en cohérence avec les espaces résidentiels contigus
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation dans un tissu interstitiel
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine
- ⇒ Les accès sont pour assurer la sécurité des habitants



Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ➔ Accès
- Plantation de haies
- ▨ Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 6 à 8 logements à l'hectare



OAP n° 3 : Chemin de Milhat

Etat des lieux :

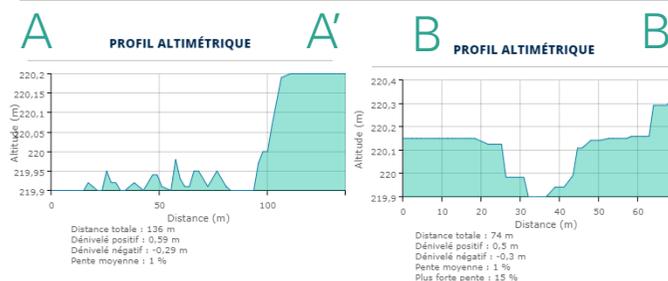
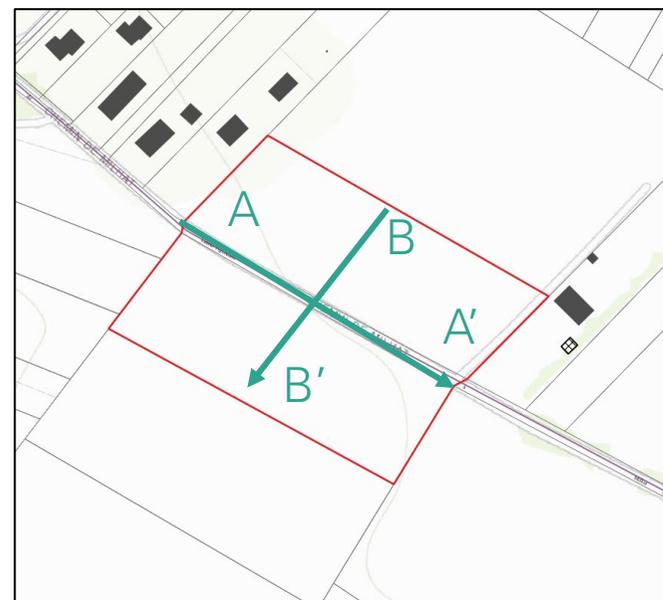
- ⇒ Situation en limite du tissu urbanisé le long du Chemin de Milhat à proximité de l'A64
- ⇒ Desserte par le chemin de Milhat,
- ⇒ Superficie : 1.56 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 10 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



Orientation d'aménagement et de programmation :



OAP n° 4 : Chemin de la Dourdouille

Etat des lieux :

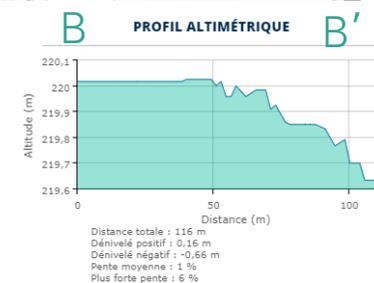
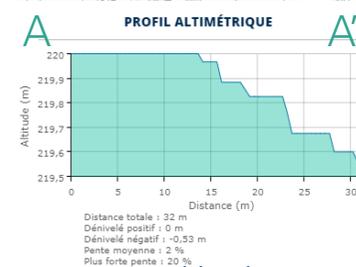
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long du Chemin de la Dourdouille à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par le chemin de la Dourdouille et la rue du pont bascule,
- ⇒ Superficie : 0.36 ha,
- ⇒ Zone en assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel dans le bourg,
- ⇒ Structurer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal et liant le quartier aux équipements structurants du cœur de ville,
- ⇒ Optimiser ce site entièrement desservi,
- ⇒ Objectif de production de 6 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées visent à optimiser la consommation de cet espace en cas de projet
- ⇒ Le regroupement des accès vise à limiter les interruptions sur les liaisons douces bordant le site
- ⇒ L'accompagnement paysager s'inscrit en continuité et en confortement des structures existantes à proximité



Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ➔ Accès
- ◆◆◆ Cheminement doux
(Positionnement indicatif)
- Plantation de haies

Densité :

- 18 logements à l'hectare



OAP n° 5 : Rue du Bourguet

Etat des lieux :

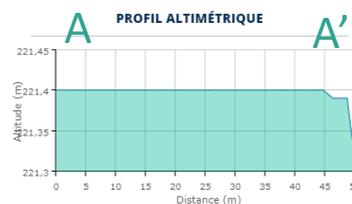
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé entre la rue du Bourguet et l'impasse du Bourguet,
- ⇒ Desserte par la route du Bourguet,
- ⇒ Superficie : 0.39 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

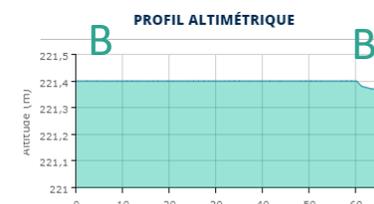
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu urbain lâche et manquant de cohérence,
- ⇒ Objectif de production de 4 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense les espaces résidentiels contigus
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux porte du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'ilot,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants,



Distance totale : 51 m
 Dénivelé positif : 0 m
 Dénivelé négatif : -0,1 m
 Pente moyenne : 0 %
 Plus forte pente : 6 %



Distance totale : 70 m
 Dénivelé positif : 0 m
 Dénivelé négatif : -0,33 m
 Pente moyenne : 1 %
 Plus forte pente : 17 %



Orientation d'aménagement et de programmation :



OAP n° 6 : Rue du Bourguet 2

Etat des lieux :

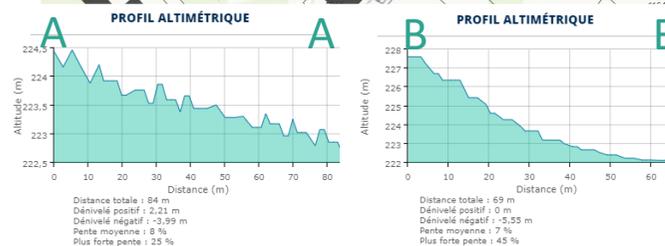
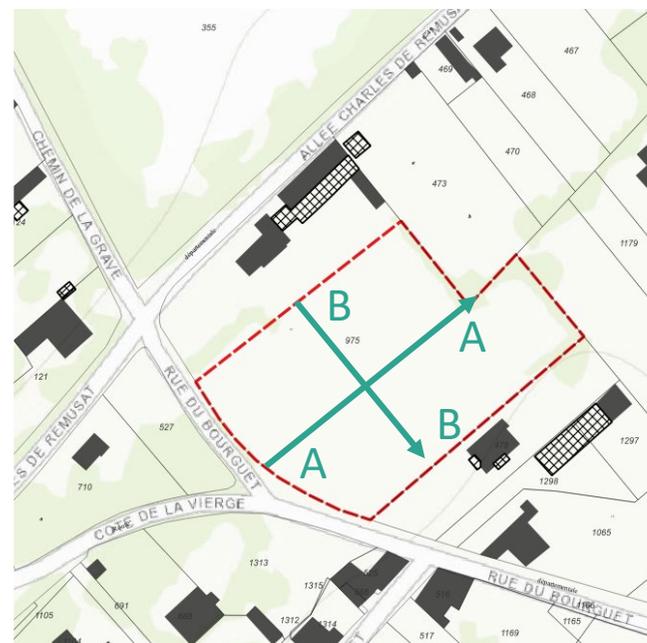
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la rue de Bourguet à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la rue de Bourguet,
- ⇒ Superficie : 0.75 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 6 à 8 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ➔ Accès
- 🌳 Plantation de haies

Densité :

- 10 logements à l'hectare



OAP n° 7 : route de Carbonne

Etat des lieux :

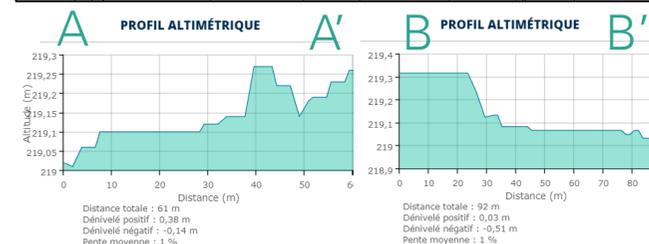
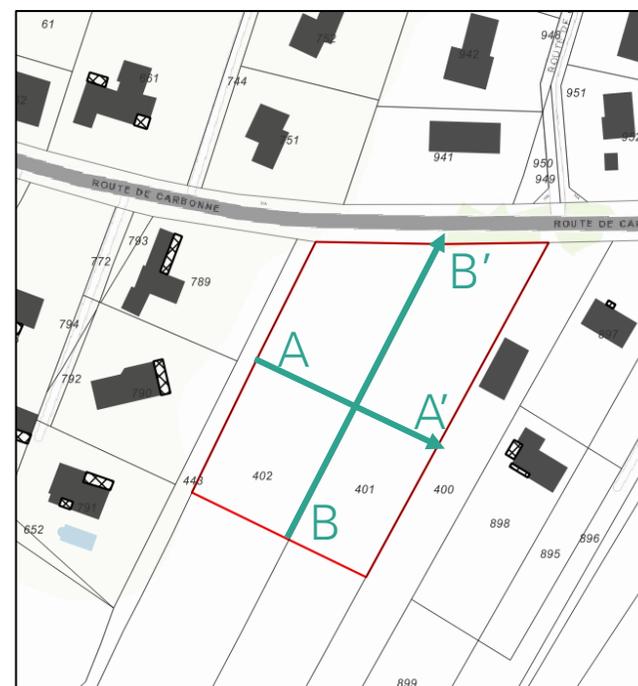
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la rue de Bourguet à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la route de Carbonne,
- ⇒ Superficie : 0.57 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 5 à 6 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition entre les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ➔ Accès
- 🌳 Plantation de haies
- 🌿 Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 🟡 10 logements à l'hectare



5. Mise à jour du règlement

L'ajustement des règles concernant les clôtures en limite avec la zone agricole

- Justification : La commune a souhaité règlementer ces dernières afin de mieux gérer l'interface entre espace agricole et naturel et la zone urbaine ; le règlement ainsi enrichi permet d'interdire les murs occultants au profit de l'édification de haie bocagère afin de faciliter la circulation de la faune et la flore.

ARTICLES U ET AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

6. Principales incidences de la modification du PLU

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

La qualité paysagère du territoire ne sera pas affectée par cette évolution.

Voir notice cas par cas annexée