



P.L.U

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

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

0. Pièces administratives

0.2 Avis PPA et MRAe

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

0.2



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Carbonne, le 2 janvier 2024

Le directeur départemental des
territoires

à

Madame le maire
Mairie de Lafitte-Vigordane
1, place du Village
31390 Lafitte-Vigordane

Objet : Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Lafitte-Vigordane.

Vous m'avez transmis pour avis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme (CU) et avant la mise à l'enquête, le projet de modification numéro 2 du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane (approuvé le 24/09/2012).

Ce projet vise tout d'abord à toiler les dispositions réglementaires du document (règlements graphique et écrit) en lien avec les évolutions législatives opérées depuis son approbation. Il est ainsi prévu de supprimer le « pastillage Ah » (cf point 1 de la notice) et d'introduire à la place des règles permettant d'autoriser en zone A, les extensions et les annexes aux habitations existantes (point 1 de la notice) ainsi que le changement de destination de certaines constructions (point 2 de la notice).

La procédure vise également, dans un objectif de cohérence et de préservation du cadre de vie, à accompagner les conditions de densification du secteur UB (cf point 3 de la notice). Ce secteur est ainsi scindé en deux sous-secteurs UBa et UBb afin de prendre en compte la desserte par l'assainissement collectif qui a été réalisée ces dernières années. La constructibilité de ces sous secteurs est dès lors différenciée par l'introduction de coefficients d'emprise au sol (article 9 du règlement) et de biotope (article 13 du règlement) spécifiques.

Réciproquement, sept nouvelles OAP sont créées (point 4 de la notice) pour plutôt renforcer la constructibilité d'espaces encore disponibles dans la zone UB.

Un ajustement du règlement (cf point 5 de la notice) est également opéré pour les clôtures et les plantations réalisées sur des parcelles situées en zones U et AU et en limite de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Ce projet de modification suscite, de notre part, les remarques suivantes.

Point 1 : Suppression des sous-secteurs Ah et introduction de dispositions réglementaires relatives aux extensions et aux annexes des habitations existantes situées en zone agricole A.

Toutes les habitations existantes n'ayant pas fait l'objet d'une identification par un sous-zonage Ah, et le cadre juridique ayant évolué, il est nécessaire de supprimer aujourd'hui ces sous-secteurs, et d'introduire des règles concernant les extensions et les annexes des habitations existantes en zone agricole. Ainsi, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les autorisations d'extensions et d'annexes des habitations existantes situées dans les zones agricoles, naturelles ou forestières doivent être soumises à des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité. Ces dispositions réglementaires devront être transmises, dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU, pour avis à la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).

Les règles qui ont été établies dans le cadre du présent projet convergent bien vers les préconisations édictées par la commission. Il convient cependant de préciser que les conditions formulées sur l'emprise au sol des constructions doivent également concerner la surface de plancher. Les deux termes, emprise au sol et surface de plancher, doivent par conséquent être systématiquement cités dans les dispositions concernées.

Point 2 : Repérage des constructions susceptibles de faire l'objet de demande de changements de destination.

Au point 2 de la notice, il est proposé de **compléter** le repérage, en zone agricole, des bâtiments susceptibles de faire l'objet de demande de changement de destination. Un bâti est ainsi identifié et est inséré dans le document graphique. Il s'ajoute aux bâtiments qui étaient précédemment identifiés (à priori 2 sites) au titre des constructions à enjeu architectural ou patrimonial en lien avec la législation antérieure.

Il convient en revanche de noter qu'aucune possibilité de changement de destination octroyée auparavant dans le règlement des secteurs Ah n'est reconduite dans le cadre de la présente modification, car aucun bâtiment présent dans ces secteurs n'a été introduit dans la nouvelle liste.

Point 3 : Introduction d'un coefficient d'emprise au sol pour les nouveaux secteurs UBa et UBb.

Deux secteurs, UBa et UBb, sont créés afin de tenir compte de la diversité des différents quartiers de la zone urbanisée UB, notamment des capacités de densification en lien avec la desserte ou non par l'assainissement collectif. Un coefficient d'emprise au sol différencié est ainsi introduit : 0,35 en UBa et 0,20 en UBb. Dans ce cadre, un dépassement de 50 m² est accordé aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Cette disposition à caractère dérogatoire nécessite d'être justifiée dans la notice.

Point 4 : Création de 7 nouvelles OAP.

Par la définition de 7 nouvelles OAP, le projet vise à préserver les capacités de densification sur des espaces encore disponibles en zone UB, ces espaces présentant une superficie significative. L'optimisation foncière constitue effectivement un enjeu majeur d'aménagement durable du territoire qui s'inscrit de plus en plus strictement dans l'arsenal législatif (cf loi ALUR de mars 2014 à la loi climat et résilience d'août 2021). Le projet de modification du PLU vise par conséquent à intégrer le nouveau contexte sociétal et réglementaire. Mais, faute d'une analyse globale et actualisée des enjeux à l'échelle du territoire communal qui relève d'une procédure de révision, les évolutions proposées en matière de maîtrise de la consommation d'espace risquent ne pas être à la hauteur des exigences.

Il convient, en effet, de rappeler que la loi climat et résilience promeut l'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Cet objectif requiert de nouveaux modèles de développement et d'aménagement du territoire plus résilients et solidaires, guidés par la sobriété foncière et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit notamment de refuser que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers augmente plus rapidement que la croissance démographique. Aussi, pour la première tranche de dix années (2021-2031), le rythme d'artificialisation se traduit par un objectif de réduction (50 %), à l'échelle nationale, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (2011-2021). Cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison aux différentes échelles territoriales par le biais des documents de planification qui s'y rattachent comme notamment le SRADDET, le SCoT, les PLU(I). **Les collectivités se doivent par conséquent de tendre d'ores et déjà vers cet objectif de réduction afin de limiter tout risque de réajustement important aux diverses échéances fixées par la réglementation.**

Aussi, le degré de densification fixé par les différentes OAP (de l'ordre de 1 200 m² par lot pour la plupart) semble dès lors très minimaliste, d'autant que ce niveau pourrait ne pas être atteint en raison du faible niveau d'exigences de ces OAP (absence de définition de principes d'aménagement). Certains secteurs pour lesquels des équipements collectifs sont à réaliser (voirie, réseaux) pourraient par ailleurs être reclassés en zone AU. Ce reclassement permettrait notamment d'introduire un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin de maîtriser la constructibilité dans le temps. **Tous ces éléments nous amènent à inciter la collectivité à réfléchir à l'opportunité d'engager rapidement une procédure de révision générale de son PLU, en lien avec la révision en cours du SCoT et les échéances issues de la loi climat et résilience.**

Observations sur le règlement graphique

Les périmètres concernés par les nouvelles OAP ne sont pas mentionnés dans le règlement graphique. Il conviendra donc, conformément à l'article R151-6 du CU, d'intégrer cette information dans le document.

Les autres points de la procédure ne suscitent pas de remarques particulières.

J'émet donc un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus, au présent projet de modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane.

Les services du pôle territorial de Carbone se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute information utile en complément du présent avis.

Pour le directeur départemental des
territoires et par délégation



Le Chef du Pôle Territorial Centre

Guillaume FARRE FROPIEF

MADAME KARINE BRUN
MAIRE DE LAFITTE VIGORDANE
1 PLACE DU VILLAGE

31 390 LAFITTE VIGORDANE

Toulouse, le 03 janvier 2024

Réf : GD.JB.SD.2024_004
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél. : **05 61 10 42 69**

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : 2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE

Madame le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le dossier concernant la 2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE, le 6 décembre 2023, reçu le même jour par mail.

Les modifications apportées au dossier concernent :

- La suppression du pastillage Ah et la modification du règlement écrit en conséquence ;
- La désignation d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole ;
- La mise en place d'OAP en zone U ;
- La mise à jour du règlement écrit pour mieux encadrer, notamment, les possibilités de densification ainsi que la transition avec les espaces agricoles.

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, **doivent être strictement conformes** aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF (réglementer les surfaces de plancher notamment).

La création d'OAP sur **5,68 ha** en zone U va permettre d'encadrer la constructibilité des secteurs ciblés. **Entre 45 et 48 logements sont ainsi prévus.** Cela représente un tiers des prévisions du SCoT à l'horizon 2030, sachant qu'une soixantaine de logements a été construit entre 2010 et 2020 (425 logements en 2010 d'après le SCoT et 483 logements en 2020 d'après l'INSEE) et que les zones AU actuelles permettent d'accueillir en l'état une quarantaine de logements. **Sans comprendre les autres possibilités offertes par le PLU, le seuil prévisionnel du SCoT est atteint.**

Nous rappelons également que la Chambre d'agriculture demande que soit retenu **le haut des fourchettes de densités prévues par le SCoT**, pour limiter la consommation foncière, soit **10 logements par hectare** hors

zonage d'assainissement collectif et **20 logements par hectare** au sein de ce zonage.

D'autant plus que nombre de ces OAP se trouvent sur des terres agricoles déclarées à la PAC, sur des parcelles occupées par des bâtiments agricoles et en dehors du zonage d'assainissement collectif.

La notice devra être complétée pour décrire l'état des lieux des secteurs visés par les nouvelles OAP afin d'évaluer les conséquences sur l'espace et l'activité agricole.

De plus, au regard des données officielles sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et des objectifs nationaux (loi Climat et résilience et objectif ZAN), **la consommation d'ENAF afférente n'est pas négligeable. Un bilan de la consommation d'ENAF** entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2024 mériterait d'être intégré à la notice explicative ainsi qu'**un prévisionnel** à l'horizon 2031.

Les autres modifications apportées au PLU n'impactent pas l'espace et l'activité agricole.

La 2^{ème} modification du PLU se limite à l'encadrement de l'existant. Bien que l'ajout d'OAP en zone U soit vertueux, le contexte communal (zone U intégrant des espaces agricoles matérialisant des coupures d'urbanisation et des secteurs non desservis par l'assainissement collectif) interroge sur le choix de la procédure conduite. Une révision générale du PLU serait plus adaptée et permettrait une prise en compte des dernières lois, favorables à la préservation des sols productifs.

En conséquence, **nous ne pouvons émettre un avis favorable** au projet de 2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE. **Notre avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



**DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES**

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Ref. à rappeler :
DDAT / CT /



21 JAN. 2024

Toulouse le

Madame Karine BRUN
Maire
Hôtel de Ville
31 390 LAFITTE-VIGORDANE

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification n°2 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe qu'il appelle, de ma part, les observations suivantes.

Les prescriptions de recul minimum d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, hors agglomération, sont, pour les RD de 1^e catégorie, 35m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25 m pour les autres bâtiments ; pour les RD de 2^e catégorie (RD 49 et RD 626B sur le territoire de votre commune), 25 m par rapport à l'axe de la voie ; pour les RD de 3^e catégorie (toutes les autres RD, 10G, 48, 49E, 241, 243), 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Sur les 7 OAP au PLU, seules deux appellent des remarques du secteur routier de Cazères.

Secteur «Route de Carbonne» : à cet emplacement, la RD 626B présente une géométrie incitant à la vitesse. Il sera donc nécessaire de prévoir un aménagement en entrée d'agglomération, permettant de ralentir la vitesse afin de sécuriser les entrées/sorties des véhicules sur la zone de l'OAP. L'accès proposé, quant à lui, est correctement situé.

Secteur «Rue du Bourguet 2» : la position de l'accès prévue ne semble pas la plus sécurisée. Il faudrait donc que le futur accès soit déplacé le plus au sud possible de l'OAP, pour une insertion lisible sur la RD 48.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Sébastien VINCINI
Président

COPIE :
- Mme Maryse VEZAT-BARONIA
Conseillère Départementale du canton d'AUTERIVE



CONSEIL DÉPARTEMENTAL
HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT / CT /



Toulouse le - 5 MARS 2024

Madame Karine BRUN
Maire
Hôtel de Ville
31 390 LAFITTE-VIGORDANE

Madame le Maire,

Comme suite à mon courrier du 21 janvier 2024 portant sur le projet de modification n°2 du P.L.U. de votre commune, je souhaiterais apporter une remarque complémentaire.

Dans le cadre de cette procédure ou dans une prochaine évolution du PLU, la liste des emplacements réservés devrait être mise à jour.

En effet, il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé n°15, « Elargissement RD 49 » au bénéfice du Département, les services n'ayant aucune étude en cours sur ce projet. La commune peut conserver la réservation à son bénéfice, si elle le souhaite.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Président

COPIE :
- Mme Maryse VEZAT-BARONIA
Conseillère Départementale du canton d'AUTERIVE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la 2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE (31)**

N°Saisine : 2023-012592

N°MRAe : 2024ACO10

Avis émis le 18 janvier 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023 - 012592 ;**
- **2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, la commune de Lafitte-Vigordane ;**
- **reçue le 01 décembre 2023 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 2^{ème} modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE (31), objet de la demande n°2023 - 012592, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Délibération numéro	2024/09	
NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	21
Vote par procuration		02
Date convocation	17/01/2024	
Date de publication	31/01/2024	

DÉLIBÉRATION du CONSEIL MUNICIPAL du mardi 23 janvier 2024

L'an deux mille vingt quatre
et le vingt-trois janvier,
à 20 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 : Monsieur Denis TURREL, Maire.

Présents : MM. Denis TURREL, Ali BENARFA, Madeleine LIBRET-LAUTARD, Michel VIGNES, Rémi RAMOND, Elias TAYIAR, Jacques GAILLAGOT, Martine LAGARDE, Bernard BARRAU, Didier GENTY, Huguette DEDIEU, Franck QUIN, Stéphane LE BRUN, Corinne MASSA, Laurence CANITROT, Sandra LACOSTE, Fabrice COT, Marcella VALLANIA, Emilie BLANIC, Marion GÉLIS, Julien GLINKOWSKI.

Procurations : Mme Sandra DA SILVA donne procuration à Mme Madeleine LIBRET-LAUTARD, M. Bastien HO donne procuration à Marion GÉLIS.

Absents excusés : MM. Marie-Caroline TEMPESTA, Corinne GOUZY, Sandra DA SILVA, Pierre HELLÉ, Bastien HO, Cédric HAMMER.

Absents : Mmes Sophie RENARD, Corinne PONS.

A été nommé secrétaire : M. Julien GLINKOWSKI.

Objet : 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme – Lafitte-Vigordane

Monsieur Ramond, adjoint en charge de l'urbanisme et travaux explique que la commune de Lafitte-Vigordane a prescrit une modification du PLU portant sur 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 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

lafitte-vigordane@wanadoo.fr

De: MAIRIE DE GRATENS <mairie.gratens.31@orange.fr>
Envoyé: jeudi 14 décembre 2023 10:37
À: lafitte-vigordane@wanadoo.fr
Objet: RE : COMPLEMENT - 2ème MODIFICATION DU PLU - PPA - LAFITE-VIGORDANE

Bonjour,

Nous avons bien pris connaissance de votre dossier.

Nous n'avons aucune observation à formuler.

Cordialement.



Catherine SAURRAT

Conseillère Municipale

Mairie de GRATENS

1, Place de la Mairie

31430 GRATENS

Tel 05 61 98 51 12

E-mail: mairie.gratens.31 @orange.fr

Secrétariat de mairie ouvert les mercredis et samedis de 9h à 12h

Le : 12 décembre 2023 à 11:18 (GMT +01:00)

De : "lafitte-vigordane@wanadoo.fr" <lafitte-vigordane@wanadoo.fr>

À : "lafitte-vigordane@wanadoo.fr" <lafitte-vigordane@wanadoo.fr>

Objet : COMPLEMENT - 2ème MODIFICATION DU PLU - PPA - LAFITE-VIGORDANE

- o Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

En tant que personnes publiques associées, la commune doit émettre un avis avant le 31 janvier 2024.

La commission urbanisme et travaux du 18/01/2024 a émis un avis favorable.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer concernant cette modification de PLU.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Emet un avis favorable

Adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance
Julien GLINKOWSKI



Le Maire,
Denis TURREL



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant l'autorité territoriale dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse dans un délai de deux mois au recours gracieux vaut rejet implicite.



PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Karine BRUN
Maire de Lafitte Vigordane
Mairie de Lafitte Vigordane
31390 LAFITTE-VIGORDANE

N/Réf. : JB/24/01/24

Dossier suivi par : Coline ETIENNE

scot@payssudtoulousain.fr

05.61.97.74.17.

Carbonne, le 8 février 2024

Objet : Avis SCoT sur la modification du PLU de Lafitte-Vigordane

Par délibération du 26 juillet 2023, la commune de Lafitte-Vigordane a prescrit une modification de son PLU afin d'apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le Pays Sud Toulousain a été sollicité pour donner son avis avant enquête publique.

✓ **Présentation du projet de PLU**

La modification du PLU de Lafitte-Vigordane porte sur la suppression des sous-zones « Ah » en zone agricole et sur la mise en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole ou naturelles.

A cela s'ajoute la volonté de compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, l'encadrement des possibilités de densification des quartiers notamment pour la zone UB puis l'encadrement plus précis de la constructibilité en Zone U au travers de l'outil OAP.

Compatibilité avec le SCoT

Le projet proposé est compatible avec le SCoT. En effet, les modifications proposées permettront de mettre à jour le PLU de la commune en intégrant les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en matière d'utilisation des bâtiments dans les zones agricoles, de changement de destination et de densification des quartiers notamment pour la Zone UB ainsi que l'encadrement plus précis de la constructibilité en Zone U au travers de l'outil OAP.

Les éléments suivants sont donnés à titre d'information car ne sont pas modifiés par le projet :

- Consommation d'espaces pour information car non modifié par le projet.

Le SCoT préconise pour la commune de Lafitte-Vigordane (voir ci-contre en marron) une consommation d'espaces agricoles maximum de 27 ha entre 2010 et 2030.

- Trame verte et bleue : pour information car non modifié par le projet

Le projet n'impacte pas la trame verte et bleue du SCoT.



- Démographie : pour information car non modifié par le projet

En 2020 la population de Lafitte-Vigordane est estimée à 1201 habitants (1175 en 2010), soit une croissance annuelle moyenne de 0.3 % entre 2010 et 2019 (34 habitants) (INSEE). A noter que pour maîtriser l'afflux de population, le SCoT prescrit des croissances démographiques moyennes annuelles en fonction de la polarité de la commune. Ainsi, pour les communes non pôle, une augmentation de 1% entre 2010 et 2020 et de 0.8% entre 2020 et 2030 est préconisée.

- Logements : pour information car non modifié par le projet

Le nombre de logements de la commune est de 483 logements en 2020 pour 425 en 2010 soit 58 logements supplémentaires.

- Densité : pour information car non modifié par le projet

Le SCoT actuel préconise une densité de logement de 10 à 20 logements/ha pour les communes non pôle ayant un assainissement collectif et 5 à 10 lgts/ha pour celles qui ne le sont pas (voir ci-dessous).

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

La densité des constructions prévues au sein des OAP existantes et non modifiées est entre 10 logements/ha et 20 logements/ha.

Avis :

Par délibération du 26 juillet 2023, la commune de Lafitte-Vigordane a prescrit une modification du PLU portant sur l'intégration des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en matière d'utilisation des bâtiments et zones agricoles, sur la densification des quartiers notamment pour la zone UB puis sur l'encadrement plus précis de la constructibilité en zone U au travers de l'outil OAP. Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le Pays Sud Toulousain a été sollicité pour donner son avis avant enquête publique.

Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un avis favorable au projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Gérard CAPBLANQUET
Vice-Président



Carbonne, lundi 29 janvier 2024

Mairie de Lafitte-Vigordane
Madame le Maire
Karine BRUN
1, place du village
31 390 LAFITTE-VIGORDANE

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE LA COMMUNE

Madame le Maire,

Par courriel du 6 décembre 2023, vous m'avez informé du projet de modification du plan local de l'urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane et je vous en remercie.

Les propositions d'évolution du document communal entrent en cohérence avec les intentions de l'atlas de la biodiversité intercommunal dans lequel la commune s'est engagée dès 2023 et avec le projet alimentaire territorial porté par la communauté de communes. Parmi les propositions, je note en particulier la volonté de mieux gérer les interfaces avec la zone agricole par l'introduction en liserai de haies bocagères et la priorité donnée aux essences locales. Ces deux mesures pourront constituer des aménités à la fois en terme résidentiel mais aussi en faveur de pratiques agroécologiques.

Les dispositions en faveur de la densification de l'actuelle zone Ub sont compatibles avec les intentions du programme local de l'habitat ayant pour ambition de répondre au besoin de diversification des typologies de logements. Néanmoins, à la lecture du règlement graphique du PLU, il semblerait que des terrains situés, d'une part, chemin de Clavère – lieu-dit le Cimetière (parcelle B444) -, d'autre part route de Saint-Elix/route de Marignac – lieu-dit Fontane (parcelle D77) - ne fassent pas partie des OAP que vous avez prévues alors que ces parcelles représentent respectivement une superficie de 7 055 m² dont une partie majoritaire se situe en zone UB (parcelle B444) et une superficie de 8 750 m² totalement en zone UB (parcelle D77). L'OAP va dans le bon sens en termes de densification du bâti et il me semblerait pertinent de traiter ces parcelles sur le même principe que ce qui est présenté pour les autres parcelles en OAP.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Denis TURREL



SIÈGE ADMINISTRATIF

34 Av. de Toulouse CS 70009
31390 Carbonne
t 05 61 90 80 70
contact@cc-volvestre.fr
www.volvestre.fr


créateur
DE LIENS

volvestre.fr



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 20 mars 2024

**Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF) du 07 mars 2024 sur le projet de modification du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAFFITTE-VIGORDANE**

Objet : Encadrement des extensions et des annexes en zone A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L 151-12 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 20 décembre 2024;

**Vu le projet arrêté de modification n°1 du PLU de la commune de LAFFITTE-
VIGORDANE;**

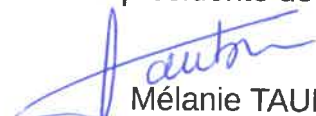
À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N **sous réserve** de :

- Réglementer la surface de plancher des extensions dans une limite de 30 % de l'existant
- Réglementer la surface de plancher maximale au sol totale des constructions existantes (extensions comprises) dans une limite maximale 200 m²

Détail des suffrages (17 votes) : **Favorable sous réserve** à l'unanimité

La présidente de séance,


Mélanie TAUBER