



## **PAYSAGES**

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

[paysages-urba.fr](http://paysages-urba.fr)

[contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

05 34 27 62 28

### **MODIFICATION N°2 DU PLU DE LAFITTE- VIGORDANE**

### **SYNTHESE ET POSITION PROVISOIRE DE LA DE COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES**

Suite à la transmission du projet de modification de PLU de LAFITTE-VIGORDANE aux personnes publiques associées pour notification en 06/12/2023, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet :

- Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne,
- Commune de Carbonne,
- Commune de Gratens,
- Communauté de Communes du Volvestre,
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),
- PETR du Pays Sud Toulousain
- Conseil Départemental de Haute-Garonne.

Après analyse de ces avis, plusieurs évolutions du dossier de modification du PLU sont prévisibles, elles sont synthétisées dans le tableau suivant.

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €





Organisme	Remarques émises	Proposition de réponse de Lafitte-Vigordane (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
PETR Sud Toulousain	Avis favorable.	La collectivité prend acte.
DDT 31	<p><b>Avis favorable assortie de plusieurs remarques :</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>« 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. »</p> <p><b>Point 2 : Repérage des constructions susceptibles de faire l'objet de demande de changements de destination.</b></p> <p>« 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. »</p> <p><b>Point 3 : Introduction d'un coefficient d'emprise au sol pour les nouveaux secteurs UBa et UBb.</b></p> <p>« Dans ce cadre, un dépassement de 50 m<sup>2</sup> est accordé aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Cette disposition à caractère dérogatoire nécessite d'être justifiée dans la notice. »</p> <p><b>Point 4 : Création de 7 nouvelles OAP.</b></p> <p>« Aussi, le degré de densification fixé par les différentes OAP (de l'ordre de 1 200 m<sup>2</sup> 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 échancier 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. »</p>	<p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> Ces dispositions réglementaires ont été transmises le 22 décembre 2023, 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 conditions formulées sur l'emprise au sol des constructions seront précisées suite à l'enquête publique pour également concerner la surface de plancher. Les deux termes, emprise au sol et surface de plancher seront systématiquement cités dans les dispositions concernées.</li> </ul> <p><b>Point 2 : Repérage des constructions susceptibles de faire l'objet de demande de changements de destination.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> Les anciens secteurs Ah seront réétudiés pour analyser si des compléments sont nécessaires. Si une activité agricole est présente avec le besoin de faire muter en changement de destination. Actuellement, il n'y a pas de demandes connues par la collectivité. Des demandes pourront être formulées lors de l'enquête publique de la modification du PLU. Les deux bâtis préalablement identifiés seront pastillés en changement de destination.</li> </ul> <p><b>Point 3 : Introduction d'un coefficient d'emprise au sol pour les nouveaux secteurs UBa et UBb.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> Les dispositions concernant les 50m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaires accordés aux constructions existantes seront assujettis de meilleures justifications dans la notice explicative du projet de modification du PLU.</li> </ul> <p><b>Point 4 : Création de 7 nouvelles OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> La collectivité programme cette révision du PLU en adéquation avec le futur SCoT Sud Toulousain. Lorsque le SCoT révisé aura été approuvé et que les objectifs dévolus à la commune de Lafitte-Vigordane seront connus. Cette démarche vise d'abord à intégrer les nouveaux enjeux de la loi Climat &amp; Résilience, ainsi que du ZAN, mais les</li> </ul>

Organisme	Remarques émises	Proposition de réponse de Lafitte-Vigordane (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	<p><b>Observations sur le règlement graphique</b></p> <p>« 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. »</p>	<p>objectifs du SCoT ne seront pas encore connus par la collectivité. Il apparaît donc difficilement possible de reclasser en zone AU ces zones lors d'une procédure de modification. Elles seront de plus reclassés en zone agricole.</p> <p><b>Observations sur le règlement graphique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> Les périmètres concernés par les nouvelles OAP seront intégrés dans le règlement graphique conformément à l'article R151-6 du CU.</li> </ul>
CA 31	<p><b>La CA 31 ne peut émettre un avis favorable au projet de 2ème modification du PLU de LAFITTE VIGORDANE.</b></p> <p><b>La suppression du pastillage Ah et la modification du règlement écrit en conséquence :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <b>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).</b> »</li> </ul> <p><b>La mise en place d'OAP en zone U :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024 mériterait d'être intégré à la notice explicative ainsi qu'un prévisionnel à l'horizon 2031.</li> <li>- Les autres modifications apportées au PLU n'impactent pas l'espace et l'activité agricole.</li> <li>- La 2ème 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</li> </ul>	<p><b>Point 1 : 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).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> Ces dispositions réglementaires ont été transmises le 22 décembre 2023, 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 conditions formulées sur l'emprise au sol des constructions seront précisées suite à l'enquête publique pour également concerner la surface de plancher. Les deux termes, emprise au sol et surface de plancher seront systématiquement cités dans les dispositions concernées.</li> </ul> <p><b>Point 2 : 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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> La collectivité programme cette révision du PLU en adéquation avec le futur SCoT Sud Toulousain. Lorsque le SCoT révisé aura été approuvé et que les objectifs dévolus à la commune de Lafitte-Vigordane seront connus. Cette démarche a d'abord visé à intégrer les nouveaux enjeux de la loi Climat &amp; Résilience, ainsi que du ZAN, mais les objectifs du SCoT ne seront pas encore connus par la collectivité. Il apparaît donc difficilement possible de reclasser en zone AU ces zones lors d'une procédure de modification. Elles seront de plus reclassés en zone agricole. Il est compliqué d'avoir un prévisionnel à l'horizon 2031 en ce sens.</li> <li>○ <b>Réponse de la collectivité :</b> L'objectif n'est pas d'avoir plus de densité dans les OAP. Ces réflexions sont portées en cohérence avec les capacités communales en matière d'accueil de population sur son territoire, notamment vis-à-vis des voiries et des réseaux. Il y'a actuellement des opérations plus denses en centre-bourg et dans des zones concernées par l'assainissement</li> </ul>

Organisme	Remarques émises	Proposition de réponse de Lafitte-Vigordane (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	<i>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. »</i>	collectif. Dans ces OAP ce n'est pas l'objectif recherché, notamment par des positionnements en périphéries et des problématiques d'accès et de voiries à prendre en compte.
<b>Commune de GRATENS</b>	<b>Avis favorable.</b>	La collectivité prend acte.
<b>Commune de CARBONNE</b>	<b>Avis favorable.</b>	La collectivité prend acte.
<b>CC du VOLVESTRE</b>	<b>Avis favorable assorti de d'une recommandation.</b>  <i>«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 Maignac - 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.»</i>	La commune prend acte de cet avis favorable, assortis d'une recommandation pour intégrer deux nouvelle OAP en zone UB. Suite à l'enquête publique, la notice explicative sera modifiée pour pleinement intégrer ces nouveaux secteurs d'OAP, en cohérence avec les dispositions déjà prises dans le projet tel que présenté.
<b>MRAE</b>	<b>Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.</b>	La collectivité prend acte.
<b>CD 31</b>	<b>Avis favorable.</b>	La commune prend acte de cet avis favorable, assortis de deux recommandations concernant les OAP prévues "Route de Carbonne" et "Rue du Bourguet" : les aménagements et les accès de voiries pour ces opérations seront adaptés en ce sens, pour permettre des aménagements sécurisants.