

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de Lafitte-Vigordane

Enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane

Rapport du Commissaire enquêteur

Enquête publique du 16 avril 2024 au 16 mai 2024

**Bénédicte BISSONNET
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

1	Généralités	3
1.1	Introduction	3
1.2	Objet de l'enquête	3
1.3	Les objectifs poursuivis par la modification	4
1.4	Cadre juridique	5
1.5	Dossier d'enquête	6
1.6	Présentation du dossier d'enquête	7
2	Déroulement de l'enquête	8
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
2.2	Publicité	8
2.3	Affichage	8
2.4	Le registre d'enquête	9
2.5	Les permanences	9
2.6	Contacts et rencontres avec l'autorité organisatrice	9
3	Avis des personnes publiques associées	10
3.1	Courrier de la mairie de Gratens en date du 14 décembre 2023	10
3.2	Courrier de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne en date du 2 janvier 2024 10	
3.3	Courrier de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, en date du 3 janvier 2024	11
3.4	Courrier du conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du 21 janvier 2024 et courrier complémentaire en date du 5 mars 2024	12
3.5	Courrier de la ville de Carbonne en date du 23 janvier 2024	13
3.6	Courrier de « Volvestre Communauté de Communes » en date 29 janvier 2024	13
3.7	Courrier du Pays Sud toulousain en date 8 février 2024	13
4	Avis de la MRAe Occitanie, en date du 28 janvier 2024 : Dispense d'évaluation environnementale	14
5	Avis de la CDPENAF Occitanie, en date du 20 mars 2024 :	14
6	Les observations du public	14
6.1	Présentation des observations	14
6.2	Observation sur les réclamations :	17
7	Réponse de l'autorité organisatrice au courrier du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur sur les réponses :	17
7.1	Réglementation des conditions d'emprise au sol et de surface de plancher pour les annexes et les extensions des habitations existantes suite à la suppression des sous -secteurs Ah	17
7.2	Repérage des bâtiments susceptibles de changement de destination :	18
7.3	Mesure dérogatoire accordant, au regard des coefficients d'emprise au sol introduit pour les secteurs UBa et UBb, un dépassement de 50 m ² aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :	18
7.4	OAP 2 Rue du Burguet : densité	19
7.5	Consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) – densité des OAP	19
7.6	Emplacement réservé n° 15	21
7.7	Suppression zone AH et reconstruction des annexes	21
7.8	Ajout de 2 OAP	22
8	Annexes	23

Rapport d'enquête publique

1 Généralités

1.1 Introduction

La commune de Lafitte-Vigordane située à 45 km du centre de la métropole Toulousaine 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.

Aussi, 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 permet aux habitants d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement opposable sur la commune de Lafitte-Vigordane est en vigueur depuis le 24 septembre 2012.

Depuis son approbation, ce 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.

1.2 Objet de l'enquête

L'objet de la présente enquête est la modification n° 2 du plan local d'urbanisme. Conformément à l'arrêté municipal en date du 19 mars 2024, cette modification a principalement pour objet de :

- « Supprimer les sous-zones « Ah » en zones 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 grandes dimensions disponibles en zone U à travers l'outil OAP,

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

1.3 Les objectifs poursuivis par la modification

1^{er} point : Supprimer les sous-zones « Ah » en zones agricole et mettre en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole ou naturelle conformes au cadre juridique actuel

Les sous zones Ah permettent d'autoriser des extensions et annexes à des habitations existantes. Le constat a été fait que, seule une partie des habitations concernées a été repérée et a fait l'objet de la mise en place de sous zones Ah. Le traitement des habitations pouvant bénéficier de ce « pastillage est donc inéquitable.

Par ailleurs, la législation en vigueur n'impose plus la création de ces sous zones pour permettre les extensions et annexes à des habitations existantes en zone A. La suppression des sous zones Ah avec possibilité de construction d'extensions et annexes mesurées pour l'ensemble des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole et naturelle permettra de gommer les différences de traitement entre les habitations existantes dans ces zones et d'actualiser le PLU.

2^{ème} point : Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole

La liste de bâtiments repérés au PLU précédemment établie s'avère partielle et incomplète. Il est donc proposé d'être plus exhaustif dans le recensement des bâtiments concernés.

3^{ème} point : 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. 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.

4^{ème} point : Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U à travers 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 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.

5^{ème} point : Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU 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.

1.4 Cadre juridique

L’arrêté municipal en date du 26 juillet 2023 a prescrit la modification du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Lafitte-Vigordane.

Les articles L- 123-1 et suivants, et R- 123-1 à R 123-46 du code de l’environnement concernant les enquêtes publiques qui ont pour objet d’assurer l’information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l’élaboration des décisions susceptibles d’affecter l’environnement mentionnées à l’article L 123-2.

Les articles L 153-36, L 153-, 37, L153-38, L 153-40, L 153-41, L 153-43 et R 153-8, R 153-20, R 153-21 et R 153-40 du code de l'urbanisme qui régissent la procédure de modification du PLU.

La loi Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 Juillet 2010.

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'ordonnance n° 2016-1060 du 03 août 2016 et son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

L'arrêté préfectoral du 18 décembre 2023 habilitant des titres de presse à publier des annonces judiciaires et légales en 2024 dans le département de la Haute-Garonne.

Les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2024.

L'arrêté du tribunal administratif en date du 12 février 2024 désignant le commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal en date du 19 mars 2024 prescrivant l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'urbanisme.

1.5 Dossier d'enquête

Le dossier présenté est complet et contient les éléments prévus par la réglementation :

- Une notice explicative, de lecture aisée, permettant une bonne compréhension par la population des enjeux de la modification du plan local d'urbanisme,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne (2 janvier 2024),

- Avis de la chambre d’agriculture de la Haute-Garonne (3 janvier 2024),
- Avis du conseil départemental de la Haute Garonne (21 janvier 2024),
- Avis du conseil départemental de la Haute Garonne – remarque complémentaire (5 mars 2024),
- Avis conforme de dispense d’évaluation environnementale de la MRAE (18 janvier 2024),
- Avis de la commune de Carbonne (23 janvier 2024),
- Avis de la communauté de communes du Volvestre (29 janvier 2024),
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (20 mars 2024)
- Avis de la commune de Gratens (14 décembre 2023),
- Avis du Pays sud Toulousain, porteur du SCOT Sud Toulousain (8 février 2024).
- Les pièces administratives afférentes au dossier :
 - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal. Délibération n° 2023-033 décidant la modification PLU – Séance du 4 juillet 2023,
 - Arrêté municipal (n°2023-056) prescrivant la modification du PLU en date du 26 juillet 2023,
 - Arrêté municipal (n°2024-011) prescrivant une enquête publique sur le projet de modification du PLU en date du 19 mars 2024,
 - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal. Délibération n° 2024-017 décidant de ne pas réaliser d’évaluation environnementale – Séance du 13 mars 2024.

1.6 Présentation du dossier d’enquête

Le dossier de modification, réalisé par l’agence Paysages présente :

- Le document de planification en vigueur,
- Le contexte communal
- Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les orientations d’aménagement et de programmation.

Remarque : l’édition du règlement graphique présente dans le dossier d’enquête ne correspond pas à l’échelle indiquée sur le plan qui est peu lisible en l’état (impossibilité de déterminer avec l’édition du dossier papier si certains terrains

sont en zone UBa ou UBb, la position des OAP n'est pas indiquée sur le document...).

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 12 février 2024, le président du tribunal administratif de Toulouse a désigné Madame Bénédicte BISSONNET pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane.

2.2 Publicité

L'avis d'enquête a été publié :

- Dans la Dépêche du midi le 22 mars 2024 et le 17 avril 2024,
- Dans Le Petit Journal le 21 mars 2024 et le 18 avril 2024.

2.3 Affichage

Selon le certificat d'affichage établi par Madame le maire de Lafitte-Vigordane en date du 9 avril 2024 :

- Le 22 mars 2024, l'avis d'enquête a été affiché, au format règlementaire, sur :
 - Le panneau principal de la mairie – 1, place du village,
 - Le panneau secondaire de la mairie – rue des Fournils,
 - La porte de la mairie – 1 place du village,
 - Le complexe des Pyrénées – salle des fêtes – route de Salles,
 - Le panneau Entrée du Village – route de Salles,
 - Le groupe scolaire Michel Colucci – 4 côté de Montoussé,
 - Le panneau zone commerciale – 53 rue de la chapelle.
- Aussi, à compter du 25 mars 2024, des informations relatives à l'enquête et notamment les dates ont été affichées sur :
 - Le site internet de la mairie,
 - Le site Facebook de la commune,
 - Le panneau d'affichage électronique de l'entrée de village – zone commerciale,
 - L'application Cityhall.

2.4 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public en mairie de Lafitte-Vigordane du 16 avril 2024 au 16 mai 2024.

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur au terme de la dernière permanence, le 16 mai 2024.

2.5 Les permanences

Conformément à l'arrêté municipal en date du 19 mars 2024, et comme annoncé dans les journaux et par affichage, les permanences ont été tenues les :

- 16 avril 2024 de 14 H à 17 H,
- 26 avril 2024 de 14 H à 17 H,
- 16 mai 2024 de 9 H à 12 H.

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions, dans une salle permettant de recevoir le public en toute confidentialité, dans les locaux de la mairie.

La salle, située en RDC, est accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.6 Contacts et rencontres avec l'autorité organisatrice

13 mars 2024

Une réunion en mairie entre Mme Karine BRUN (Maire de Lafitte-Vigordane), Monsieur Frédéric ALENDA (Haute Garonne Ingénierie – ATD 31) et le commissaire enquêteur a permis la présentation du projet. Monsieur Benjamin MELLAC (Chargé d'étude chez PAYSAGES) a participé à cette réunion en visioconférence.

A l'issue de la réunion le dossier a été remis au commissaire enquêteur (format papier).

Le maître d'ouvrage a indiqué, lors de cette réunion, que suite aux avis des PPA, deux nouvelles OAP seront probablement ajoutées au projet.

Le commissaire enquêteur demande que les propriétaires des terrains soient prévenus personnellement de ce projet.

16 mars 2024

Mme BRUNEL nous adressé par mail l'arrêté municipal et l'avis d'enquête.

21 mars 2024

Mme BRUNEL nous adressé par mail le courrier supplémentaire du conseil départementale 31 à joindre à l'avis initial.

30 mars 2024

Mme BRUNEL nous adressé par mail l'avis de la CDPENAF.

10 avril 2024

Mme BRUNEL nous adressé par mail les éléments suivants :

- Attestation parutions 1 et 2 dans le journal LA DEPECHE
- Attestation parutions 1 et 2 dans le journal LE PETIT JOURNAL
- Arrêté et délibération pris
- Avis CDPENAF et CD31 (2ème avis) reçus
- Certificat d'affichage AVIS PUBLICITE EP – sur commune et supports informatiques

Elle nous a indiqué que la commune avait informé tous les propriétaires directement concernés par les OAP.

26 avril 2024

A l'issu de la seconde permanence, nous nous sommes déplacés sur les sites concernés par la création des OAP avec Madame le Maire.

16 mai 2024

Réunion en mairie avec Mme BRUN, M. MELLAC et M. ALENDA pour synthèse suite à l'enquête.

21 mai 2024

Remise du PV de synthèse au porteur de projet.

6 juin 2024

Réception par mail des réponses au PV de synthèse.

3 Avis des personnes publiques associées

3.1 Courrier de la mairie de Gratens en date du 14 décembre 2023

Le mail indique que la collectivité n'a aucune observation à formuler sur le projet.

3.2 Courrier de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne en date du 2 janvier 2024

Dans le courrier, la DDT émet un **avis favorable sur le projet sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessous :

- Indiquer qu'il est nécessaire de supprimer les sous-secteurs Ah et introduire des règles concernant les extensions et les annexes des habitations existantes dans le règlement mais que ces règles doivent préciser les conditions sur l'emprise au sol et la surface de plancher,
- Compléter le repérage en zone agricole, des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
- Justifier dans la notice la mesure dérogatoire accordant, au regard des coefficients d'emprise au sol introduit pour les secteurs UBa et UBb, un dépassement de 50 m² aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Intégrer les périmètres des OAP sur le règlement graphique.

Aussi, la DDT relève la faible densité induite par les OAP, suggère le classement en zone AU des secteurs non équipés et incite la collectivité à engager une procédure de révision générale du PLU,

Remarque : La commune indique que :

- *les termes emprise au sol et surface de plancher seront systématiquement cités dans les dispositions concernées,*
- *les deux bâtis préalablement cités seront pastillés en changement de destination et si des demandes pastillages en changement de destination sont formulées pendant l'enquête ou des besoins déterminés par une étude complémentaire de la commune, les bâtiments en cause pourront être pastillés en ce sens,*
- *les dispositions concernant les 50 m² d'emprise supplémentaire accordés aux constructions existantes seront plus amplement justifiées,*
- *le reclassement en zone AU apparaît impossible dans le cadre de la modification du PLU,*
- *elle envisage la révision du PLU dès lors que les objectifs du SCoT (actuellement en révision) seront connus,*
- *les OAP seront portées sur le règlement graphique.*

3.3 Courrier de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, en date du 3 janvier 2024

Dans le courrier, la chambre d'agriculture précise **qu'elle ne peut émettre un avis favorable mais qu'elle pourra reconsidérer son avis en fonction de la prise en compte des remarques qui suivent :**

- Pour les extensions d'habitation existante et création d'annexe sans lien avec l'activité agricole, les surfaces de plancher doivent être réglementées (cf. note de cadrage CDPENAF),
- Les fourchettes hautes prévues par le SCOT de 10 logements/ha en zone d'assainissement non collectif et de 20 logements/ha en zone d'assainissement collectif soient retenues afin de limiter la consommation foncière d'autant que les parcelles sur lesquelles se trouvent les OAP sont des terres agricoles déclarées à la PAC ou sont occupées par des bâtiments agricoles en dehors du zonage d'assainissement collectif,
- la notice soit complétée pour décrire l'état des lieux des secteurs visés par les nouvelles OAP afin d'évaluer les conséquences sur les activités agricoles,

LA CA 31 indique également que la consommation d'ENAF n'est pas négligeable et qu'un bilan de la consommation des ENAF entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2024 mériterait d'être intégré à la notice ainsi qu'un prévisionnel à l'horizon 2031 et estime qu'une révision serait plus appropriée.

Remarque : La commune indique que :

- *les termes « emprise au sol » et « surface de plancher » seront systématiquement cités dans les dispositions concernées,*
- *elle envisage la révision du PLU dès lors que les objectifs du SCoT (actuellement en révision) seront connus,*
- *le reclassement en zone AU apparaît impossible dans le cadre de la modification du PLU,*
- *l'objectif n'est pas d'avoir plus de densité dans les OAP, objectif en lien avec la capacité d'accueil du territoire notamment au regard des capacités des voiries et des réseaux ; des opérations denses sont actuellement en cours dans le bourg dans des zones concernées par l'assainissement collectif.*

3.4 Courrier du conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du 21 janvier 2024 et courrier complémentaire en date du 5 mars 2024

Les courriers comportent :

- Les prescriptions de recul minimum par rapport aux routes départementales,
- L'indication de la nécessité de prévoir un aménagement sur la RD 626B permettant de ralentir la vitesse afin de sécuriser les entrées / sorties de véhicules sur la zone de l'OAP « Route de Carbonne »,

- La demande de déplacement de l'accès prévu pour l'OAP « Rue du Burguet 2 » à la RD 48 le plus au sud possible pour une insertion lisible sur la RD 48,
- La demande de suppression de l'emplacement réservé n° 15 « élargissement RD 49 » au bénéfice du département car il n'y a aucune étude en cours pour ce projet.

Remarque : La commune indique que les aménagements et les accès de voirie pour les OAP « Route de Carbonne » et « Rue du Burguet » seront adaptés pour permettre des aménagements sécurisants.

Elle envisage la révision du PLU dès lors que les objectifs du SCoT (actuellement en révision) seront connus.

3.5 Courrier de la ville de Carbonne en date du 23 janvier 2024

Le courrier précise que le conseil municipal émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Lafitte-Vigordane.

3.6 Courrier de « Volvestre Communauté de Communes » en date 29 janvier 2024

Dans ce courrier, la communauté de Communes :

- Relève la cohérence du projet avec l'atlas de la biodiversité et le projet alimentaire territorial et notamment la volonté de mieux gérer les interfaces avec la zone agricole,
- Indique que les terrains situés d'une part Chemin de Clavère (parcelle B n°444 – contenance 7055 m² majoritairement en zone UB) et d'autre part route de St Elix/Route de Marignac (parcelle D 77 – contenance 8750 m² totalement en zone UB) devrait être traité sur le même principe que ce qui est présenté pour les parcelles en OAP.

Remarque : La commune indique que, suite à l'enquête publique, la notice sera modifiée pour pleinement intégrer ces deux nouveaux secteurs d'OAP en cohérences avec les dispositions déjà prises dans le projet tel que présenté.

3.7 Courrier du Pays Sud toulousain en date 8 février 2024

Le courrier indique que le Pays Sud Toulousain (organisme en charge du SCoT Sud toulousain) émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Lafitte-Vigordane.

4 Avis de la MRAe Occitanie, en date du 28 janvier 2024 : Dispense d'évaluation environnementale

Le courrier précise que, 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 de certains plans et programmes sur l'environnement, **le projet de 2^{ème} modification du PLU de Lafitte-Vigordane ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

5 Avis de la CDPENAF Occitanie, en date du 20 mars 2024 :

La CDPENAF 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 de 200 m².

Remarque : Avis favorable sous réserve à l'unanimité.

6 Les observations du public

6.1 Présentation des observations

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public portées au registre.

Numéro	Identité	Observation
1	Mme ESCOURROU	Est venue pour s'informer sur le projet.
2	M. Gilbert SUPERY	Est venu pour s'informer sur le projet.
3	M. Lucien LARREY	Est venu pour s'informer sur le projet.

5	Mme le Maire de Lafitte-Vigordane	<p>Demande une modification de l'article AU 13 du règlement écrit qui imposerait la plantation d'un arbre minimum par tranche entamée de 150 m² d'espace libre.</p> <p>Cette disposition a été intégrée pour les zones U et oubliée pour les zones AU. La modification permettra un parallélisme entre les différentes zones et va dans le sens de la biodiversité.</p>
9	M. BARRO	<p>Demande le classement en zone constructible de la totalité de la parcelle B 416 suite au déclassement du fond de parcelle en 2012 (cf. réclamation n° 7 par mail).</p>
10	Mme GASTON	<p>Est venue s'informer sur le projet de modification.</p> <p>Sa propriété est en zone AH et se trouve en zone A dans le projet.</p> <p>Mme GASTON demande si avec ce nouveau classement, elle pourra reconstruire les petits bâtiments type abri piscine, local tondeuse en cas de besoin.</p>

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public envoyées par mail.

Numéro	Identité	Observation
4	M. Claude BENAC	<p>Indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> le règlement actuel de la zone AU prévoit à l'article AU 11 « Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ». cette prescription est supprimée dans le projet soumis à enquête ; <p>Il demande la raison de cette suppression.</p>
6	M. Benjamin LUCAS	<p>Explique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> son habitation avec jardin située 9 route de Peyssies, cadastrée section A n° 245, 272, 274, 610, 616, 617 et 670 est pour partie classée en zone U et pour partie en zone A, Il souhaite construire une habitation en fond de jardin (zone A), partie desservie par une servitude et demande le classement de cette partie en zone constructible.
7	M. Yannick BARRO	<p>Indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> son habitation avec jardin située 39 chemin de Milhat, cadastrée section B n° 416 était totalement en zone

		<p>constructible lorsqu'il l'a achetée en 1999. Elle est aujourd'hui classée pour partie (fond de jardin) en zone agricole,</p> <ul style="list-style-type: none"> • demande que la totalité de la parcelle B 416 soit classée en zone constructible.
8	<p>M. et Mme Danielle et Jean- François BONNAILLIE</p>	<p>Indiquent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • leur habitation avec jardin située 41 chemin de Milhat, cadastrée section B n° 415 était totalement en zone constructible lorsqu'ils l'ont achetée en 1981. Elle est aujourd'hui classée pour la partie nord en zone agricole alors qu'elle n'a jamais été utilisée à des fins agricoles, • estiment que le rétablissement de la zone U en fond de parcelle serait cohérent et compatible avec la stratégie de développement communal, • précisent que la parcelle est raccordable aux réseaux publics, • demandent le classement en zone U de la totalité de la parcelle.

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public envoyées par courrier postal.

Identité	Observation
Aucune observation	

Les contributions du public concernent essentiellement :

- Des demandes d'information sur le projet,
- Une demande de modification du projet (art AU 13) afin d'imposer la plantation d'un arbre minimum par tranche entamée de 150 m² d'espace libre ce qui serait cohérent avec les dispositions des zones U. Cette demande a été formulée par Mme le Maire de Lafitte-Vigordane afin de palier un oubli dans l'élaboration du projet,
- Une demande relative à la suppression de l'article AU 11 du règlement qui indiquerait que « Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit »,
- Des demandes de classement de terrains en zone constructible,

- Une demande quant à la possibilité de reconstruire des petits bâtiments en cas de besoin suite à la suppression de la zone AH et au classement en zone A.

6.2 Observation sur les réclamations :

Le porteur de projet nous indique que :

- il ne peut être donné suite aux demandes de classement en zone constructibles dans le cadre de la présente modification (observations 6, 7, 8 et 9 de M. BARRO, M LUCAS et M et Mme BONAILLIE),
- M BENAC, dans la réclamation 4 fait état d'une modification ancienne, déjà approuvée : cette réclamation est sans objet.
- Il entend modifier l'article AU 13 du règlement conformément à sa réclamation (n°5) ; le commissaire estime que cette modification est souhaitable car elle permet un équilibre de traitement entre les différentes zones,
- Madame GASTON (réclamation 10) pourra reconstruire des annexes sous conditions (voir réponse détaillée p 21).

Ces points n'appellent pas plus de remarques du commissaire enquêteur.

7 Réponse de l'autorité organisatrice au courrier du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur sur les réponses :

7.1 Réglementation des conditions d'emprise au sol et de surface de plancher pour les annexes et les extensions des habitations existantes suite à la suppression des sous -secteurs Ah

Question faite à la commune : Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les dispositions réglementaires qu'elle projette d'intégrer pour réglementer l'emprise au sol et la surface de plancher des extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

Réponse de la commune

« La collectivité prend acte de cette demande.

Conformément au courrier de la CDPENAF, les dispositions réglementaires que vous projetez d'intégrer pour réglementer l'emprise au sol et la surface de plancher des extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

Il s'agit 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.*

Pour prendre en compte cet avis, le règlement écrit sera modifié pour l'approbation du dossier. Il s'agira des articles A- 2 et N- 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol soumises à condition, ainsi que des articles A-9 et N-9 relatifs à l'emprise au sol.»

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la commune :

La réponse de la mairie va dans le sens de ce qui est demandé par le CD 31, la chambre d'agriculture et la CDPENAF. Cette modification du règlement des zones A et N afin d'encadrer les possibilités d'annexes et d'extension permet une meilleure protection des espaces agricoles et naturels ce qui nous semble positif et essentiel.

7.2 Repérage des bâtiments susceptibles de changement de destination

Question faite à la commune : « Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les bâtiments pour lesquels un changement de destination est finalement envisagé ainsi que, le cas échéant, les justifications de ces choix. »

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. Après réétude des anciens secteurs Ah, il n'apparaît qu'aucun nouveau changement de destination n'est nécessaire en dehors de celui déjà inscrit dans ce projet de modification du PLU. Les deux bâtis préalablement identifiés seront toujours pastillés en changement de destination.* »

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments.

7.3 Mesure dérogatoire accordant, au regard des coefficients d'emprise au sol introduit pour les secteurs UBa et UBb, un dépassement de 50 m² aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Question faite à la commune : Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les éléments permettant de justifier cette mesure dérogatoire.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. Il est rappelé que 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 est souhaitée pour ne pas pénaliser les constructions et existantes dans ces secteurs qui dépasseraient déjà ce nouveau coefficient d'emprise au sol, en effet il est possible qu'à la date d'approbation du PLU, certaines constructions existantes possèdent une emprise au sol dépassant par 0.25.»

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Il nous semble qu'une erreur s'est glissée dans la réponse de la commune et que la dernière phrase de la réponse soit plutôt « *Cette disposition à caractère dérogatoire est souhaitée pour ne pas pénaliser les constructions et existantes dans ces secteurs qui dépasseraient déjà ce nouveau coefficient d'emprise au sol, en effet il est possible qu'à la date d'approbation du PLU, certaines constructions existantes possèdent une emprise au sol dépassant celle prévue pour la zone à savoir 0.2 ou 0,35* ».

7.4 OAP 2 Rue du Burguet : densité

Question faite à la commune :

Dans cette OAP, vous indiquez une surface de 0,75 ha, une densité de 10 logements/ha et un objectif de production de logement de 6 à 8. Il semble que l'application de la densité à ce secteur amène un objectif de production de logements de 7 à 8 et non de 6 à 8. Le commissaire enquêteur vous demande de confirmer la modification de l'objectif de production de logement.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. Les objectifs de production de logements seront modifiés pour être parfaitement en accord avec les densités souhaitées dans ce secteur d'OAP, la fourchette de production basculera vers un objectif de 7 à 8 en ce sens*».

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'intégration de cette correction.

7.5 Consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) – densité des OAP

Question faite à la Commune : Les OAP prévues dans le projet imposent des densités relativement faibles au regard de la densité maximale indiquée dans le SCoT (6 à 8 logements par /ha pour certaines alors que le SCOT permet 10 logements/ha en zone d'assainissement non collectif par exemple). Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les éléments permettant de justifier cette mesure.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. 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 & Résilience, ainsi que du ZAN, mais les objectifs du SCoT ne seront pas encore connus par la collectivité, son application n'interviendra pas avant plusieurs années. Il apparait 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. 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 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.*»

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

La commune met en avant que le SCoT Sud toulousain est en révision et qu'elle attend de connaître les objectifs qui lui seront dévolus par ce dernier pour engager une révision du PLU.

Cette démarche nous semble totalement cohérente.

La commune indique également que dans le cadre d'une révision du PLU, les terrains excentrés seraient probablement reclassés en zone A mais qu'aujourd'hui, au regard de la capacité des réseaux et de la voirie qui sont « faibles », il convient de limiter l'urbanisation ce qui est possible dans le cadre d'une procédure de modification.

Le commissaire enquêteur précise que la visite des lieux effectués avec Madame le Maire lui a permis de constater que certaines voiries sont effectivement de faibles largeurs.

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments.

7.6 Emplacement réservé n° 15

Question faite à la commune : Le CD 31 demande la suppression de l'emplacement réservé n° 15 « élargissement RD 49 » au bénéfice du département car il n'y a aucune étude en cours pour ce projet. Le commissaire enquêteur demande de confirmer ou non cette suppression.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande, et supprimera cet ER* »

Remarque du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le commissaire enquêteur prend note de cette évolution.

7.7 Suppression zone AH et reconstruction des annexes

Question faite à la commune : Suite à la demande de Madame GASTON, le commissaire enquêteur vous demande de confirmer que la reconstruction d'annexes est possible en zone A.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. Pour rappel, « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale » (Lexique national d'urbanisme). Le règlement écrit du PLU de Lafitte-Vigordane applique les règles suivantes dans la zone agricole : « 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 édifiée illégalement [...] 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. »*

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le commissaire enquêteur prend note de cette précision.

7.8 Ajout de 2 OAP

Question faite à la commune

La commune indique que la notice sera modifiée pour pleinement intégrer ces deux nouveaux secteurs d'OAP (chemin de Clavère et Route de St Elix/Route de Marignac) en cohérence avec les dispositions déjà prises dans le projet tel que présenté.

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les éléments des OAP qui seront intégrés après enquête et notamment l'emprise prévue (notamment pour la partie de parcelle B 444), l'accès envisagé, la densité prévue etc.

Réponse de la commune : « *La collectivité prend acte de cette demande. Les deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation seront intégrés dans le cahier des OAP modifié (pièce 4). Ces éléments seront joints en annexe de la réponse au présent PV de synthèse* ».

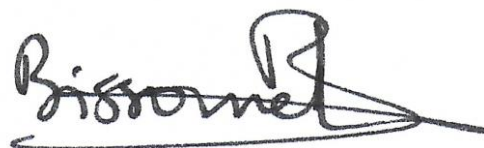
Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le commissaire enquêteur prend note de cette évolution. Les OAP prévues sont conformes à celles présentées au projet soumis à enquête (densité de 8 à 10 logements/ha, haie paysagère en interface avec l'espace agricole....).

A Toulouse, le 18 juin 2024

Le commissaire enquêteur

Bénédicte BISSONNET



ANNEXE 1
REPONSE DE LA MAIRIE AU PV DE SYNTHESE

Ce document est le PV de Synthèse réalisé par le commissaire enquêteur sur lequel la Mairie a porté ses réponses aux questions en vert.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de Lafitte-Vigordane

Enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique du 16 avril 2024 au 16 mai 2024

**Bénédicte BISSONNET
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

9

10

11

12

1 PREAMBULE	26
2 LE REGISTRE DES OBSERVATIONS.....	26
3 LES MAILS RECUS.....	27
4 LES COURRIERS RECUS	28
5 SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	28
6 LES ELEMENTS DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	29

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

13 1 PREAMBULE

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du code de l'environnement aux termes duquel : « le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Les observations écrites ou orales, qui ont été présentées pendant l'enquête publique, ainsi que les questions du commissaire enquêteur résultant des observations ou de sa propre analyse, font partie intégrante du présent procès-verbal.

En application des dispositions précitées, la Commune de Lafitte-Vigordane est invitée à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations.

14 2 LE REGISTRE DES OBSERVATIONS

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public portées au registre.

Numéro	Identité	Observation
1	Mme ESCOURROU	Est venue pour s'informer sur le projet.
2	M. Gilbert SUPERY	Est venu pour s'informer sur le projet.
3	M. Lucien LARREY	Est venu pour s'informer sur le projet.
5	Mme le Maire de Lafitte-Vigordane	Demande une modification de l'article AU 13 du règlement écrit qui imposerait la plantation d'un arbre minimum par tranche entamée de 150 m ² d'espace libre. Cette disposition a été intégrée pour les zones U et oubliée pour les zones AU. La modification permettra un parallélisme

		entre les différentes zones et va dans le sens de la biodiversité.
9	M. BARRO	Demande le classement en zone constructible de la totalité de la parcelle B 416 suite au déclassement du fond de parcelle en 2012 (cf réclamation n° 7 par mail).
10	Mme GASTON	Est venue s'informer sur le projet de modification. Sa propriété est en zone AH et se trouve en zone A dans le projet. Mme GASTON demande si avec ce nouveau classement, elle pourra reconstruire les petits bâtiments type abri piscine , local tondeuse en cas de besoin.

15 3 LES MAILS RECUS

Numéro	Identité	Observation
4	M. Claude BENAC	Indique que : <ul style="list-style-type: none"> le règlement actuel de la zone AU prévoit à l'article AU 11 « Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ». cette prescription est supprimée dans le projet soumis à enquête ; Il demande la raison de cette suppression.
6	M. Benjamin LUCAS	Explique que : <ul style="list-style-type: none"> son habitation avec jardin située 9 route de Peyssies, cadastrée section A n° 245, 272, 274, 610, 616, 617 et 670 est pour partie classée en zone U et pour partie en zone A, Il souhaite construire une habitation en fond de jardin (zone A), partie desservie par une servitude et demande le classement de cette partie en zone constructible.
7	M. Yannick BARRO	Indique que : <ul style="list-style-type: none"> son habitation avec jardin située 39 chemin de Milhat, cadastrée section B n° 416 était totalement en zone constructible lorsqu'il l'a achetée en 1999. Elle est aujourd'hui classée pour partie (fond de jardin) en zone agricole,

		<ul style="list-style-type: none"> • demande que la totalité de la parcelle B 416 soit classée en zone constructible.
8	M. et Mme Danielle et Jean- François BONNAILLIE	<p>Indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • leur habitation avec jardin située 41 chemin de Milhat, cadastrée section B n° 415 était totalement en zone constructible lorsqu'ils l'ont achetée en 1981. Elle est aujourd'hui classée pour la partie nord en zone agricole alors qu'elle n'a jamais été utilisée à des fins agricoles, • estiment que le rétablissement de la zone U en fond de parcelle serait cohérent et compatible avec la stratégie de développement communal, • précisent que la parcelle est raccordable aux réseaux publics, • demandent le classement en zone U de la totalité de la parcelle.

16 4 LES COURRIERS RECUS

Identité	Observation
Aucune observation	

17 5 SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Les contributions du public concernent :

- Des demandes d'information sur le projet,
- Une demande de modification du projet (art AU 13) afin d'imposer la plantation d'un arbre minimum par tranche entamée de 150 m² d'espace libre ce qui serait cohérent avec les dispositions des zones U. Cette demande a été formulée par Mme le Maire de Lafitte-Vigordane afin de palier à un oubli dans l'élaboration du projet.
- Une demande relative à la suppression de l'article AU 11 du règlement qui indiquerait que « Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ».
- Des demandes de classement de terrains en zone constructible,

- Une demande quant à la possibilité de reconstruire des petits bâtiments en cas de besoin suite à la suppression de la zone AH et au classement en zone A.

18 6 LES ELEMENTS DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

+ Réglementation des conditions d'emprise au sol et de surface de plancher pour les annexes et les extensions des habitations existantes suite à la suppression des sous -secteurs Ah (réserve DDT 31, avis chambre agriculture 31, avis CDPENAF) :

Suite aux réserves (DDT 31 et CA31) indiquant que les conditions d'emprise au sol et de surface de plancher doivent être réglementées suite à la suppression des zones AH, : La commune indique que « les termes emprise au sol et surface de plancher seront systématiquement cités dans les dispositions concernées ».

Aussi la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de réglementer la surface de plancher des extensions dans une limite de 30% de l'existant et de réglementer la surface de plancher maximale au sol totale des constructions existantes (extensions comprises) dans une limite maximale de 200 m² dans les zones A et N.

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les dispositions réglementaires que vous projetez d'intégrer pour réglementer l'emprise au sol et la surface de plancher des extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Conformément au courrier de la CDPENAF, les dispositions réglementaires que vous projetez d'intégrer pour régler l'emprise au sol et la surface de plancher des extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

Il s'agit 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 m.

Pour prendre en compte cet avis, le règlement écrit sera modifié pour l'approbation du dossier. Il s'agira des articles A- 2 et N- 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol soumises à condition, ainsi que des articles A-9 et N-9 relatifs à l'emprise au sol.

Repérage des bâtiments susceptible de changement de destination :

Suite à la réserve formulée par la DDT 31 quant à la possibilité de changement de destination qui pourrait être offerte aux bâtiments situés dans les zones Ah devant être supprimées, la commune indique notamment que « *Les anciens secteurs Ah seront réétudiés pour analyser si des compléments sont nécessaires* » et que « *Les deux bâtis préalablement identifiés seront pastillés en changement de destination* ».

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les bâtiments pour lesquels un changement de destination est finalement envisagé ainsi que, le cas échéant, les justifications de ces choix.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Après réétude des anciens secteurs Ah, il n'apparaît qu'aucun nouveau changement de destination n'est nécessaire en dehors de celui déjà inscrit dans ce projet de modification du PLU. Les deux bâtis préalablement identifiés seront toujours pastillés en changement de destination.

+ Justification de la mesure dérogatoire accordant, au regard des coefficients d'emprise au sol introduit pour les secteurs UBa et UBb, un dépassement de 50 m² aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Au regard de la demande de justification émise dans l'avis de la DDT 31, la commune indique qu'elle justifiera plus amplement cette mesure dérogatoire.

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les éléments permettant de justifier cette mesure.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Il est rappelé que 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 est souhaitée pour ne pas pénaliser les constructions et existantes dans ces secteurs qui dépasseraient déjà ce nouveau coefficient d'emprise au sol, en effet il est possible qu'à la date d'approbation du PLU, certaines constructions existantes possèdent une emprise au sol dépassant par 0.25.

+ OAP Rue du Burguet 2 : densité

Dans cette OAP, vous indiquez une surface de 0,75 ha, une densité de 10 logements/ha et un objectif de production de logement de 6 à 8.

Il semble que l'application de la densité à ce secteur amène un objectif de production de logements de 7 à 8 et non de 6 à 8.

Le commissaire enquêteur vous demande de confirmer la modification de l'objectif de production de logement.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Les objectifs de production de logements seront modifiés pour être parfaitement en accord avec les densités souhaitées dans ce secteur d'OAP, la fourchette de production basculera vers un objectif de 7 à 8 en ce sens.

✚ Consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) – densité des OAP :

Le projet pose le problème de la consommation des ENAF. Les OAP représentent 5,68 ha dont bon nombre sont déclarés à la PAC.

Les OAP prévues dans le projet imposent des densités relativement faibles au regard de la densité maximale indiquée dans le SCoT (6 à 8 logements par /ha pour certaines alors que le SCOT permet 10 logements/ha en zone d'assainissement non collectif par exemple).

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les éléments permettant de justifier cette mesure.

Il apparait que la procédure adaptée pour une meilleure gestion de la consommation des ENAF est la révision du PLU. La commune nous indique vouloir engager cette procédure dès lors que le ScoT, actuellement en révision, sera approuvé. Le commissaire enquêteur, demande à quelle échéance l'approbation du SCoT est prévu ?

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. 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 & Résilience, ainsi que du ZAN, mais les objectifs du SCoT ne seront pas encore connus par la collectivité, son application n'interviendra pas avant plusieurs années. Il apparait 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.

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 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.

✚ Emplacement réservé n° 15 :

Le CD 31 demande la suppression de l'emplacement réservé n° 15 « élargissement RD 49 » au bénéfice du département car il n'y a aucune étude en cours pour ce projet.

Le commissaire enquêteur vous demande de confirmer ou non cette suppression.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande

+ Suppression zone AH et reconstruction des annexes :

Suite à la demande de Madame GASTON, **le commissaire enquêteur vous demande de confirmer que la reconstruction d'annexes est possible en zone A.**

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Pour rappel, « *une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* » (Lexique national d'urbanisme).

Le règlement écrit du PLU de Lafitte-Vigordane applique les règles suivantes dans la zone agricole : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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 édifiée illégalement [...] 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.* »

+ Ajout de 2 OAP :

La communauté de communes demande la création de 2 OAP supplémentaires sur les terrains situés d'une part Chemin de Clavère (parcelle B n°444 –

contenance 7055 m² majoritairement en zone UB) et d'autre part route de St Elix/Route de Marignac (parcelle D 77 – contenance 8750 m² totalement en zone UB).

La commune indique que la notice sera modifiée pour pleinement intégrer ces deux nouveaux secteurs d'OAP en cohérence avec les dispositions déjà prises dans le projet tel que présenté.

Le commissaire enquêteur vous demande de préciser les éléments des OAP qui seront intégrés après enquête et notamment l'emprise prévue (notamment pour la partie de parcelle B 444), l'accès envisagé, la densité prévue etc...

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette demande. Les deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation seront intégrés dans le cahier des OAP modifié (pièce 4). Ces éléments seront joints en annexe de la réponse au présent PV de synthèse.

Le procès-verbal a été présenté et discuté lors d'une réunion avec le maître d'ouvrage (Mme Karine BRUN Maire de Lafitte-Vigordane), le bureau d'étude PAYSAGES (Monsieur Benjamin MELLAC) et l'assistant du maître d'ouvrage (Haute-Garonne Ingénierie – ATD 31 Monsieur Frédéric ALENDA). Il a été remis au Maître d'Ouvrage (Mme BRUN - Maire de la Commune de Lafitte-Vigordane) le 21 mai 2024.

A Lafitte-Vigordane, le 21 mai 2024.

Bénédicte BISSONNET

Commissaire enquêteur

CHEMIN DE CLAVERE

Etat des lieux :

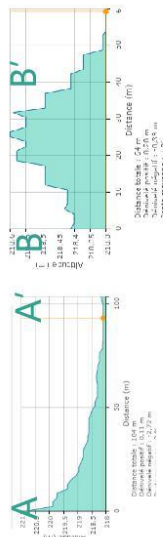
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long du chemin de Clavere à proximité de parcelles agricoles au nord du bourg,
- ⇒ Desserte par le chemin de Clavere et la route de Peyssies,
- ⇒ Superficie : 0.5 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

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 4 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



CHEMIN DE CLAVERE



Organisation :
↑ Accès
Plantation de haies
Listière agro-paysagère à créer

Densité :
8 logements à l'hectare

FONTANE

Etat des lieux :

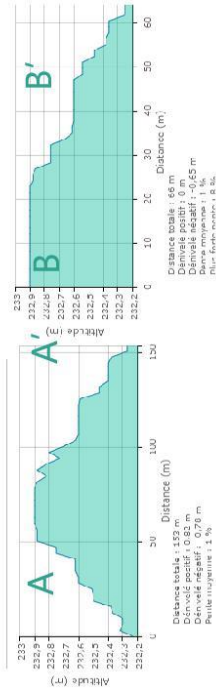
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la route de Marignac et la route de Saint-Elix à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la route de Marignac et la route de Saint-Elix,
- ⇒ Superficie : 0.85 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

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 7 à 8 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





Organisation :

- ↑ Accès
- 🌳 Plantation de haies
- ⋯ Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 8 logements à l'hectare