

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 Laffite-Vigordane

Conclusions et Avis Motivé du Commissaire enquêteur

Enquête publique du 16 avril 2024 au 16 mai 2024

**Bénédicte BISSONNET
Commissaire enquêteur**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'objet de la présente enquête est la modification n° 2 du plan local d'urbanisme et, conformément à l'arrêté municipal en date du 19 mars 2024 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 grande dimension 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. »

Lors de cette enquête publique qui s'est déroulée du 16 avril 2024 au 16 mai 2024, le commissaire enquêteur a tenu, en mairie, trois permanences de 3H 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.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu cinq personnes qui ont consulté le dossier et indiqué des observations dans le registre, une de ces personnes (M BARRO) avait préalablement à sa venue, transmis une observation par mail. Le maire de la commune a déposé une observation dans le registre pendant une permanence. Aussi, 3 personnes supplémentaires ont envoyé des mails d'observation via l'adresse électronique dédiée.

Plus généralement, 6 observations ont été déposées en mairie pendant les permanences et 4 observations ont été envoyées par courrier électronique.

Aussi, il convient de préciser que :

- La publicité a été réalisée en de nombreux points de la commune,

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- Le dossier d'enquête était complet,
- Les enjeux de la modification sont simples à appréhender et font l'objet d'une présentation claire dans le dossier soumis à enquête.

Il nous semble donc pouvoir déclarer que cette enquête publique a favorisé l'information du public, a permis sa participation et l'expression de ses observations.

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que ce projet qui permet d'une part de mieux encadrer l'urbanisation dans les zones UB au regard notamment des capacités voirie et réseaux de la commune, d'autre part d'imposer des règles plus contraignantes en terme de plantation et de coefficient de biotope présente l'avantage d'être cohérent avec le PADD et plus précisément de s'inscrire dans les axes « maîtriser la croissance démographique » et « prendre en compte le développement durable ».

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que ce projet présente du point de vue de la suppression des zones AH :

- l'avantage de traiter de la même manière toutes les habitations situées en zone A en supprimant le sous zonage Ah qui ne visait que certaines de ces habitations,
- l'avantage de permettre une évolution des logements existants en permettant la construction d'extension et d'annexes,
- l'inconvénient de consommer de l'espace agricole du fait de la possibilité d'extension en zone A.

Afin d'encadrer la consommation d'espaces nécessaire à l'évolution et l'adaptation des habitations, le CD31, la chambre d'agriculture et la CDPENAF demande que le règlement précise les conditions d'emprise au sol et de surface de plancher dans les zones A et N.

La commune indique qu'elle fera évoluer le règlement des zones A et N en réglementant :

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

Le commissaire enquêteur estime que sur ce point, les avantages l'emportent sur les inconvénients sous réserve que la surface de plancher des extensions soit limitée de 30 % de l'existant et que la surface de plancher maximale au sol totale des constructions existantes (extensions comprises) soit limitée 200 m².

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que ce projet présente du point de vue de la modification des règles de constructibilité applicables en zone U et de mise en place des OAP :

- l'avantage de créer, dans le secteur UB correspondant à l'urbanisation récente, deux sous-secteurs UBa et UBb qui permettent de réglementer plus finement les possibilités de construire en fonction des possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif (introduction d'un coefficient d'emprise au sol plus élevé en zone d'assainissement collectif),
- l'avantage de déterminer, via les OAP, des secteurs, d'urbanisation organisée et adaptée à l'environnement en précisant, par OAP, des prescriptions particulières (nombre de logement, desserte...),
- l'avantage d'adapter l'urbanisation à la capacité des réseaux et notamment de la voirie,
- l'avantage de mieux contrôler l'urbanisation et l'augmentation de la population,
- l'inconvénient d'imposer des densités relativement faibles ce qui va à l'encontre de la réduction de la consommation d'espace,
- l'inconvénient de ne pas avoir traité les terrains situés route de Saint Elix (parcelle D 77 – d'environ 8500 m²) et Chemin de Clavère (partie de la parcelle B 444 pour une contenance d'environ 5000 m² sous forme d'OAP alors que ces terrains présentent des caractéristiques similaires (zone UB, en bord de route, tailles similaires) à ceux sur lesquels le projet institue des OAP.

Rappelons que la commune est dans l'attente de l'approbation du SCoT pour réviser son document d'urbanisme et appliquer les prescriptions de la climat et résilience sur son territoire. La modification actuelle pose le problème de la faible densité des OAP mais permet une meilleure adéquation entre les possibilités d'urbanisation et la capacité actuelle des réseaux. Il nous semble que les avantages l'emportent sur les inconvénients sous réserve de créer des OAP sur les terrains situés en zone UB, route de Saint Elix (parcelle D 77 – d'environ 8500 m²) et Chemin de Clavère (partie de la parcelle B 444 pour une contenance d'environ 5000 m²).

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que ce projet présente du point de vue de la modification des règles relatives aux espaces libres plantations et espaces boisés :

- l'avantage d'imposer en zone U la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² d'espace libre entamé par toute construction,
- l'avantage d'imposer en zone UBb, moins dense, un CSB (coefficient de biotope par surface) plus contraignant de 0.7,
- l'avantage d'imposer des plantations de haies en limite des zones U ou AU et des zones A ou N,

- l'inconvénient de ne pas imposer la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² entamée (manque de logique globale pour le territoire).

Ces mesures nous semblent intéressantes au regard de la sauvegarde de la biodiversité et il nous semble que les avantages l'emportent sur les inconvénients sous réserve de modifier l'article AU 13 en imposant la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² entamée afin d'imposer les mêmes règles à l'ensemble des constructions nouvelles.

Du point de vue de l'emplacement réservé n° 15 qui n'a plus d'intérêt et qui impacte une propriété sans raison, le commissaire enquêteur demande sa suppression et émet une réserve en ce sens.

Afin d'améliorer la lisibilité des documents pour le public, nous émettrons une réserve afin que le règlement graphique soit complété des OAP, des noms de voies, des ruisseaux, des noms des communes environnantes et des principaux lieux-dits et édité à une échelle qui permette la bonne lecture de ces éléments.

Pour tous ces motifs, et, ayant fait la balance entre les avantages et les inconvénients générés par ce projet, et considérant la cohérence entre les orientations du PADD et les règlements écrit et graphique, le commissaire enquêteur estime que certains des inconvénients peuvent être gommés par des adaptations du projet et que les inconvénients résiduels sont mineurs au regard des avantages et décide d'émettre un avis favorable sur la totalité du projet.

Le commissaire enquêteur souhaite également assortir son avis favorable de 4 réserves. En d'autres termes, pour que son avis reste favorable, la modification du PLU devra :

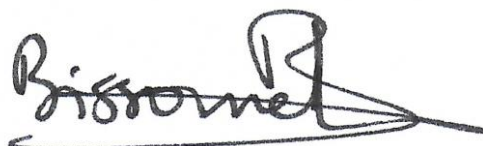
1. compléter le règlement graphique afin de le rendre plus lisible (OAP, noms de voies, des rivières et ruisseaux, des communes environnantes et des principaux lieux-dits) et l'éditer à une échelle qui permette la bonne lecture de ces éléments.
2. modifier l'article AU 13 en imposant la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² entamée.
3. faire évoluer le règlement des zones A et N en réglementant :
 - la surface de plancher des extensions dans une limite de 30 % de l'existant
 - la surface de plancher maximale au sol totale des constructions existantes (extensions comprises) dans une limite maximale 200 m².

4. créer deux nouvelles OAP sur les terrains situés en zone UB, route de Saint Elix (parcelle D 77 – d'environ 8500 m²) et Chemin de Clavère (partie de la parcelle B 444 pour une contenance d'environ 5000 m², en y créant des OAP.

A Toulouse, le 18 juin 2024

Le commissaire enquêteur

Bénédicte BISSONNET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bissonnet', with a long horizontal flourish extending to the right.