



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 09 JUILLET 2024

DELIBERATION n° 2024-040



**Nombre de conseillers :**

- En exercice : 15
- Présents : 12
- Procurations : 00
- Ayant pris part au vote : 12
- Date de la convocation : 04.07.2024

L'an deux mil vingt-quatre et le neuf du mois de juillet à 19 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 Karine BRUN, Maire de Lafitte-Vigordane.

**Présents :** M.MDS BRUN Karine, SEVILLA Thierry, COUSIN Céline, DELECROIX Patrick, ARLET François, RIVIERE Alain, VOUTZINOS Martine, MALLEJAC Michel, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, CAILLAUD Cécile, MARTINOUE Muriel.

**Absents excusés :** GARE Thierry, HIGOUNET Maxime, COUEFFE Céline.

**Absents ayant donné procuration :** Néant

**Secrétaire de séance :** DELECROIX Patrick

**Objet : Délibération approuvant une modification de PLU - Commune de Lafitte-Vigordane.**

Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L. 153-43 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2023 ayant décidé de modifier le PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 26 juillet 2023 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 06 décembre 2023 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification du PLU :

- Une absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
  - ✓ Le Conseil régional Occitanie ;
  - ✓ La chambre des métiers et de l'artisanat ;
  - ✓ La chambre de commerce et d'industrie ;
  - ✓ Les mairies de Salles-sur-Garonne, Peyssies et Saint-Elix-le-Château.
- Un avis favorable, sans réserve ni observation, de la part de :
  - ✓ La Mairie de Gratens, en date du 14 décembre 2023,
  - ✓ La Mairie de Carbonne, en date du 23 janvier 2024,
  - ✓ Du PETR du SCOT du Pays Sud Toulousain, en date du 24 janvier 2024.
- Trois observations ont été émises par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne par courrier en date du 21 janvier 2024 complété d'un courrier en date du 5 mars 2024 visant :
  - ✓ Un rappel des attentes de recul d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales selon les catégories de classement de celles-ci,
  - ✓ A proposer des aménagements de carrefour et des positionnements d'accès des secteurs soumis à OAP de « route de Carbonne » et « rue du Bourguet 2 » qui soient plus sécurisants,
  - ✓ A demander la suppression de l'emplacement réservé n°15 établi au profit du Département,
- Un avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 20 mars 2024, sous réserve de prendre en compte l'observation suivante :
  - ✓ Réglementer la surface de plancher maximale des extensions afin qu'elles ne dépassent 30 % de la surface de plancher existante et à concurrence d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> (addition de l'existant et de l'extension)

- Un avis de la Chambre d'Agriculture, émis en date du 4 janvier 2024, ne se prononçant pas favorablement et formulant des observations au projet :
  - ✓ Demande que les règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricoles soient strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF,
  - ✓ Constat d'un fort potentiel de développement urbain restant, qui même encadré par des OAP, excèderait les besoins de la commune et porte parfois sur des terres agricoles,
  - ✓ Constat d'une proposition de densité urbaine peu ambitieuse à travers les OAP
  - ✓ Besoin de procéder à un bilan des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
  - ✓ Invitation à engager une révision du PLU pour prendre en compte les dernières Lois ;
  
- Un avis de la Communauté de Communes du Volvestre, émis en date du 15 janvier 2024 et repris et complété en date du 29 janvier 2024, contenant une observation visant :
  - ✓ À ce que soient proposées des OAP sur deux secteurs complémentaires pour lesquels cela s'avérerait judicieux, route de Saint-Elix et chemin de Clavère ;
  
- Un avis favorable des services de l'Etat (DDT de la Haute-Garonne) en date du 2 janvier 2024, sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :
  - ✓ Reporter les périmètres soumis à OAP au plan de zonage du PLU,
  - ✓ Réglementer la surface de plancher maximale des extensions afin qu'elles ne dépassent 30 % de la surface de plancher existante et à concurrence d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> (addition de l'existant et de l'extension)
  - ✓ Mieux justifier, dans la notice explicative, Les dispositions concernant l'octroi de 50m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaires pour les constructions existantes en zone UB
  - ✓ Les densités à atteindre dans les secteurs en OAP sont minimalistes et les efforts d'optimisation foncière insuffisants, certains des terrains concernés pourraient être reclassés en zone AU,
  - ✓ La Commune est invitée à engager rapidement une révision du PLU pour prendre en compte les dernières Lois.

Vu la décision n° 2024ACO10 du 18 janvier 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) donnant un avis favorable à l'exemption d'évaluation environnementale ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2024 – n° 2024-017 décidant, sur avis conforme de l'autorité environnementale, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification du PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 19 mars 2024 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 16 avril au 16 mai 2024.

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 18 juin 2024 donnant un avis favorable sur le projet de modification du PLU, assorti des 4 réserves suivantes :

1. Compléter le règlement graphique, avec des informations spatiales, pour le rendre plus lisible et l'éditer à une échelle favorisant sa lecture,
2. Modifier l'article AU13 du règlement écrit en exigeant la plantation d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>,
3. Faire évoluer le règlement en zone A et N concernant les possibilités d'extension des habitations existantes dans le sens de la demande de la CDPENAF (Réglementation de la surface de plancher maximale des extensions afin qu'elles ne dépassent 30 % de la surface de plancher existante et à concurrence d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> (addition de l'existant et de l'extension),
4. Créer deux nouvelles OAP, comme demandé par la communauté de communes, sur les secteurs situés route de Saint-Elix et chemin de Clavère ;

Madame le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU** à savoir :

1. 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,
2. Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
3. Mieux encadrer les possibilités de densification et les ajuster aux différents quartiers, notamment pour l'actuelle zone UB,
4. Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U au travers de l'outil OAP,
5. Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération (cf. note de Paysages), qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA et des réserves du commissaire enquêteur entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier** :

- Sur la notice explicative :
  - Compléments d'explications sur la tolérance de constructibilité supplémentaire en zone UB
  - Adéquation de la notice aux différents changements opérés dans les pièces opposables
- Sur le règlement graphique :
  - Amélioration de la lisibilité du plan de zonage : ajout de repères spatiaux et édition en grand format,
  - Suppression de l'emplacement réservé n°15,
  - Report des périmètres soumis à OAP,
- Sur le règlement écrit :
  - Modification du règlement dans son article AU13 concernant les règles de plantations d'arbres,
  - Modification du règlement en zone A et N pour encadrer les possibilités d'extensions et annexes aux habitations en reprenant les propositions formulées par la CDPENAF,
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
  - Ajout de deux secteurs soumis à OAP « route de Saint-Elix » et « chemin de Clavère »,
  - Reformulation ponctuelle de l'OAP « rue du Bourguet 2 » pour aller dans le sens d'une meilleure sécurisation des accès,

Considérant que certaines observations visant à requestionner plus largement le PLU mais nécessitent pour cela que soit engagée sa révision générale, la modification du PLU n'étant pas la procédure appropriée.

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du CU ;

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-23 du CU, la présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Muret,

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus au registre sont les signatures.

**Pour copie certifiée conforme**

**A Lafitte-Vigordane le, 12 juillet 2024**

**Le Maire**

**Karine BRUN**



**Acte rendu exécutoire après dépôt  
En sous-préfecture le :  
Et publication ou notification le :**





# 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

### ANNEXE A LA DELIBERATION APPROUVANT LA MODIFICATION 2 DU PLU DE LAFITTE-VIGORDANE

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €



1 / 2



**Remarques émises**

« Compléter le règlement graphique, avec des informations spatiales, pour le rendre plus lisible et l'éditer à une échelle favorisant sa lecture »

**Réponse apportée de Lafitte-Vigordane**

Sur le règlement graphique :

- Amélioration de la lisibilité du plan de zonage : ajout de repères spatiaux et édition en grand format,
- Les périmètres concernés par les nouvelles OAP sont intégrés dans le règlement graphique conformément à l'article R151-6 du CU.

Adéquation de la notice aux différents changements opérés dans les pièces opposables

Modification du règlement dans son article AU13 concernant les règles de plantations d'arbres :

« Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> d'espace libre de toute construction. »

Modification du règlement en zone A et N pour encadrer les possibilités d'extensions et annexes aux habitations en reprenant les propositions formulées par la CDPENAF :

« Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sans dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction initiale et extension).

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>. »

Ajout de deux secteurs soumis à OAP « route de Saint-Elix » et « chemin de Clavère »

Compléments d'explications sur la tolérance de constructibilité supplémentaire en zone UB :

« 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 m<sup>2</sup> 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. »

Reformulation ponctuelle de l'OAP « rue du Bourguet 2 » pour aller dans le sens d'une meilleure sécurisation des accès

« Faire évoluer le règlement en zone A et N concernant les possibilités d'extension des habitations existantes dans le sens de la demande de la CDPENAF (Réglementation de la surface de plancher maximale des extensions afin qu'elles ne dépassent 30 % de la surface de plancher existante et à concurrence d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> (addition de l'existant et de l'extension »

« Créer deux nouvelles OAP, comme demandé par la communauté de communes, sur les secteurs situés route de Saint-Elix et chemin de Clavère »

« 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. »

« 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. »

