

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U

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

0. Partie administrative

2^{ème} Modification
simplifiée du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024

DELIBERATION n° 2024-048

Nombre de conseillers :

- En exercice : 15
- Présents : 10
- Procurations : 02
- Ayant pris part au vote : 12
- Date de la convocation : 26.09.2024



L'an deux mil vingt-quatre et le 1^{er} octobre 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, ARLET François, RIVIERE Alain, VOUTZINOS Martine, MALLEJAC Michel, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, MARTINOU Muriel.

Absents excusés : GARE Thierry, CAILLAUD Cécile, HIGOUNET Maxime.

Absents ayant donné procuration : DELECROIX Patrick donne procuration à Alain RIVIERE, COUEFFE Céline donne procuration à Michel MALLEJAC.

Secrétaire de séance : Céline COUSIN.

Objet : Délibération décidant de la modification simplifiée du PLU – Commune de Lafitte-Vigordane.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire présente les raisons pour lesquelles il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU, à savoir :

- Suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU et, lors de leur lecture du dossier, les services de l'Etat exerçant le contrôle de légalité ont repéré quelques erreurs matérielles et des petites omissions.
- Ces services enjoignent la commune à procéder à une modification simplifiée du PLU afin d'apporter ces corrections, qui n'ont aucun impact ou ont des impacts mineurs sur les règles applicables sur la Commune.
- Il est donc proposé d'engager une modification simplifiée du PLU afin de répondre favorablement à cette demande.

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

D'autoriser Madame le Maire à engager par arrêté une procédure de modification simplifiée du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants à la demande du contrôle de légalité suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU :

- Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,
- Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle,
- Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de Muret.

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

Pour copie certifiée conforme

A Lafitte-Vigordane le, 04 octobre 2024

Le Maire
Karine BRUN



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



Prescrivant une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de Lafitte-Vigordane

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-37 et L. 153-45 ;

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 01 octobre 2024 n° 2024-048 ayant décidé de modifier le PLU et définir les objectifs et modalités de concertation ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants à la demande du contrôle de légalité suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU :

- Suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU et, lors de leur lecture du dossier, les services de l'Etat exerçant le contrôle de légalité ont repéré quelques erreurs matérielles et de petites omissions.
- Ces services enjoignent la commune à procéder à une modification simplifiée du PLU afin d'apporter ces corrections, qui n'ont aucun impact ou ont des impacts mineurs sur les règles applicables sur la Commune.
- Il est donc proposé d'engager une modification simplifiée du PLU afin de répondre favorablement à cette demande.

ARRETE

Article 1^{er}. Une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants à la demande du contrôle de légalité suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU :

- Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,
- Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle,
- Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Article 2. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant le début de la mise à disposition du public. A savoir :

- L'Etat (M. le Sous-préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le PETR du Pays Sud Toulousain, chargé du Schéma de cohérence territoriale (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes du Volvestre, compétente en matière de programme local de l'habitat (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;

Article 3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour donner son avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée.

Article 4. Il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA et le bilan de la concertation.

Article 5. Les modalités de cette mise à disposition seront fixées par une délibération du conseil municipal et feront l'objet de mesures de publicité, **au moins 8 jours** avant le début de la mise à disposition.

Article 6. A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, ainsi que le bilan de la mise à disposition du public, seront approuvés par délibération du conseil municipal.

Article 7. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Sous-préfet de la Haute-Garonne, arrondissement de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

A Laffitte-Vigordane, le 08 octobre 2024

Le Maire,

Karine BRUN





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 11 NOVEMBRE 2024

DELIBERATION n° 2024-056



Nombre de conseillers :

- En exercice : 15
- Présents : 11
- Procurations : 02
- Ayant pris part au vote : 13
- Date de la convocation : 06.11.2024

L'an deux mil vingt-quatre et le onze du mois de novembre à 10 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, COUSIN Céline, DELECROIX Patrick, ARLET François, RIVIERE Alain, MALLEJAC Michel, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, COUEFFE Céline, CAILLAUD Cécile, HIGOUNET Maxime.

Absents excusés : GARE Thierry, MARTINOU Muriel.

Absents ayant donné procuration : SEVILLA Thierry donne procuration à Karine BRUN, VOUTZINOS Martine donne procuration à François ARLET.

Secrétaire de séance : DELECROIX Patrick

Objet : Modification simplifiée du PLU – Commune de Lafitte-Vigordane

Délibération modificative – Redéfinition des objectifs poursuivis

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2024 autorisant le Maire à engager par arrêté la procédure de modification simplifiée du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 8 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU et en définissant les objectifs ;

Madame le Maire précise que les travaux et études visant à établir le projet de modification simplifiée du PLU se poursuivent, mais que durant cette période la commune a été alertée par le service instructeur d'une difficulté spécifiquement posée dans les zones Ub du PLU. En effet, dans ces zones Ub, il est exigé une distance de 20 mètres entre deux constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière. Or, dans le cadre de permis d'aménager, l'unité foncière forme un tout unique et il n'est pas tenu compte du découpage en lots à venir. De ce fait, cette règle de distance s'applique aussi entre deux constructions situées sur deux lots mitoyens.

Alors, que le législateur souhaite que les collectivités facilitent la densification des espaces déjà urbanisés, cette règle vient en contradiction avec le principe de construire sur de petites surfaces.

Plus généralement, le PLU n'a pas prévu de dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, qui précise que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme* » et qui conduit à ne pas prévoir une application des règles du PLU sur chaque lot issu d'une division. Il apparaît utile de proposer que le PLU déroge explicitement à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones, afin d'avoir une application identique du règlement sur les différents projets de construction sur le territoire.

Au regard de ces nouvelles préoccupations, **il est proposé de compléter les objectifs poursuivis** dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU comme suit :

- Supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une même unité foncière en zone Ub,
- Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme
- Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,
- Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle
- Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés

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

- ✓ De prendre acte de la reformulation des objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU,
- ✓ D'autoriser Madame le Maire à prendre un arrêté prescriptif modificatif qui reprecise les objectifs poursuivis en conséquence.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

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

Pour copie certifiée conforme

A Lafitte-Vigordane le, 12 novembre 2024

Le Maire

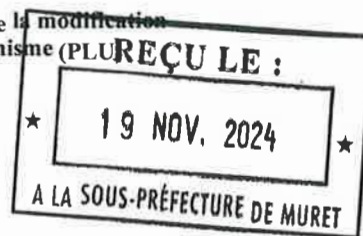
Karine BRUN



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



Représentant les objectifs poursuivis de la modification
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Le Maire de la commune de Lafitte Vigordane ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et L. 153-37 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2024 autorisant le Maire à engager par arrêté la procédure de modification du PLU et ayant défini les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 8 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification du PLU et en définissant les objectifs ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 11 novembre 2024 prenant acte des changements apportés aux objectifs de la procédure de modification simplifiée du PLU et autorisant Madame le Maire à procéder aux correctifs nécessaires ;

Considérant que les travaux et études visant à établir le projet de modification simplifiée du PLU se poursuivent, mais que durant cette période la commune a été alertée par le service instructeur d'une difficulté spécifiquement posée dans les zones Ub du PLU. En effet, dans ces zones Ub, il est exigé une distance de 20 mètres entre deux constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière. Or, dans le cadre de permis d'aménager, l'unité foncière forme un tout unique et il n'est pas tenu compte du découpage en lots à venir. De ce fait, cette règle de distance s'applique aussi entre deux constructions situées sur deux lots mitoyens.

Alors, que le législateur souhaite que les collectivités facilitent la densification des espaces déjà urbanisés, cette règle vient en contradiction avec le principe de construire sur de petites surfaces.

Plus généralement, le PLU n'a pas prévu de dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, qui précise que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme* » et qui conduit à ne pas prévoir une application des règles du PLU sur chaque lot issu d'une division. Il apparaît utile de proposer que le PLU déroge explicitement à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones, afin d'avoir une application identique du règlement sur les différents projets de construction sur le territoire.

ARRETE

Article 1^{er}. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification du PLU sont complétés comme suit :

- Supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une même unité foncière en zone Ub,
- Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,
- Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,
- Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle
- Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés

Article 2. Les autres dispositions de l'arrêté prescriptif sont maintenues et confirmées.

Article 3. Le présent arrêté sera transmis au Préfet de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

A Lafitte-Vigordane, le 13 novembre 2024

Le Maire,
Karine BRUN

