

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

P.L.U

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

1. Notice explicative

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

Approuvée le
20-01-2026

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	4
3. Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane	5
II. Le contexte communal	6
1. L'influence du pôle Toulousain	6
2. La Communauté de communes du Volvestre.....	8
3. Le PETR Pays Sud Toulousain.....	9
4. Le SCoT du Sud toulousain	10
5. La dynamique démographique	13
6. Le PLU en vigueur	14
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU.....	15
IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée.....	16
1. Supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une même unité foncière en zone Ub,.....	16
2. Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R 151.21 du code de l'urbanisme,	17
3. Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,	18
4. Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle,	24

5. Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP, 25
6. Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....28

V. Incidences de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU sur l'environnement	29
1. Rappel des objectifs et évolutions dans le PLU	29
2. Paysage et patrimoine.....	29
3. Richesses écologiques.....	29
4. Gestion de la ressource en eau.....	29
5. Climat et énergie	29
6. Risques et nuisances	29

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de Lafitte-Vigordane a été approuvé le 24/09/2012.

Depuis son approbation le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Deux procédures de modification du PLU,
- Deux procédures de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
- Une procédure de modification simplifiée du PLU.

2. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme. La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lafitte-Vigordane s'inscrit dans le cadre des articles L153-45 et L153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

« Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

3. Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane

La procédure de modification simplifiée n°2 a été prescrite par délibération du 1^{er} octobre 2024 et complétée par l'arrêté municipal n° 2024-077 du 08 octobre 2024 et l'arrêté modificatif 2024-085 du 13 novembre 2024. Elle vise à rectifier plusieurs erreurs matérielles et répondre aux objectifs suivants :

- 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.

Les objets de cette 2^{ème} modification simplifiée ne visent pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ?

Par conséquent, en application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les objets de cette procédure entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

II. Le contexte communal

1. L'influence du pôle Toulousain

Située à 45 km de la capitale régionale, Lafitte-Vigordane est pleinement intégrée à la couronne du pôle Toulousain. Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée avec la proximité de Muret et la présence de l'A64 sur le territoire, dont une desserte directe est existante par l'échangeur aménagé en partie sur le territoire communal.

Ainsi la commune 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.

En effet, selon l'INSEE, cela signifie qu'au moins 40% des actifs de la commune travaillent dans le pôle toulousain ou dans les communes de sa couronne. Ainsi, des échanges permanents ont lieu entre Lafitte-Vigordane et l'espace métropolitain, traduisant une forte intégration à ce dernier.

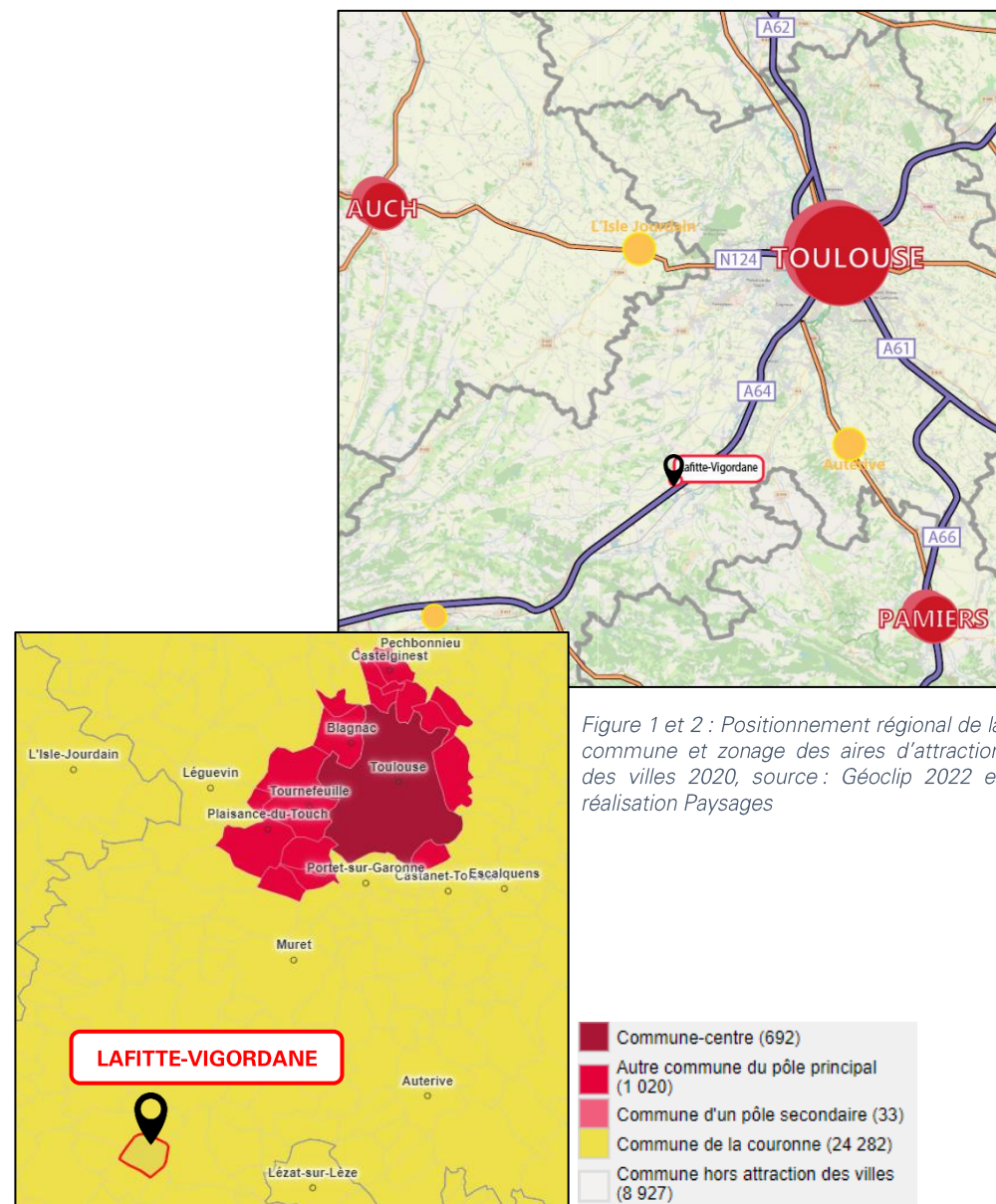


Figure 1 et 2 : Positionnement régional de la commune et zonage des aires d'attraction des villes 2020, source : Géoclip 2022 et réalisation Paysages

Au sens de l'INSEE « **le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.** On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse.

Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. ».

La commune est intégrée au bassin de vie de Carbonne et est 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.

La fréquentation du bassin de vie de proximité peut également donner une réponse aux besoins quotidiens des populations locales, sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences de la métropole.

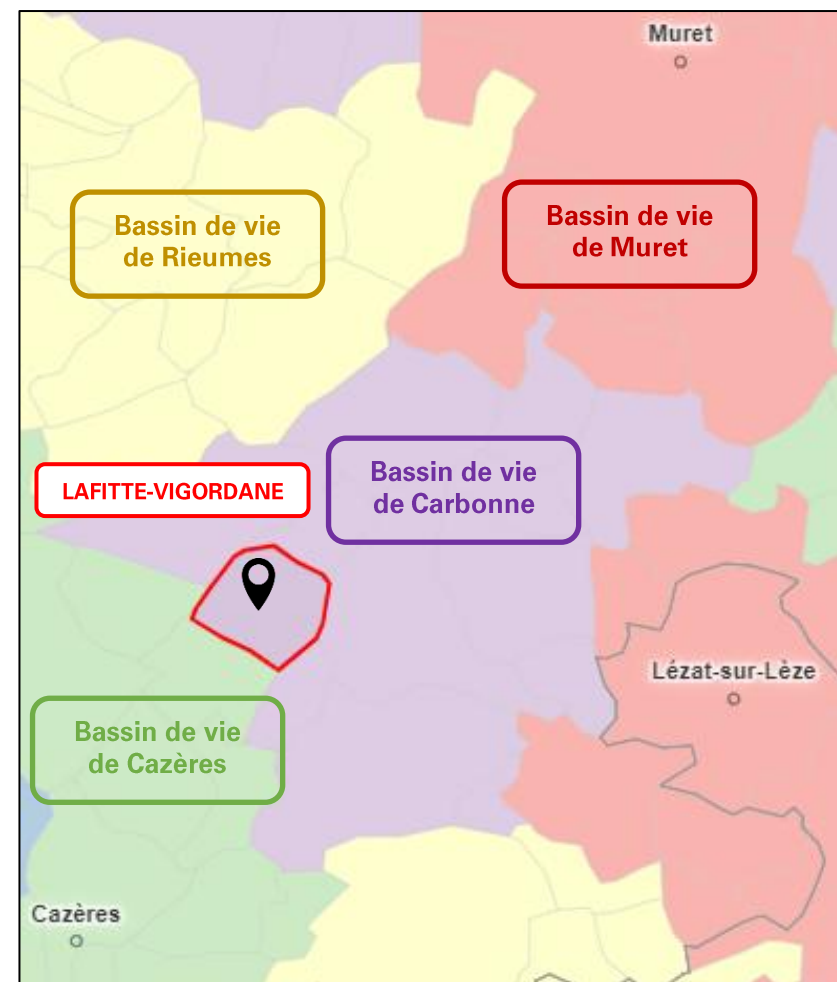


Figure 3 : Découpage des bassins de vie en 2012, source : Géoclip, réalisation Paysages

2. La Communauté de communes du Volvestre

La Communauté de Communes du Volvestre est née le 1er janvier 2017, de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Volvestre et de Garonne-Louge. **Cette intercommunalité regroupe 32 communes et 30 806 habitants** (Insee 2022) et appartient au canton d'Auterive.

La création de cette nouvelle entité en janvier 2017 fait suite à la mise en œuvre de la Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, dite loi NOTRe et de grandes lois de décentralisation successives qui ont favorisé l'émergence de l'intercommunalité.

L'intercommunalité dispose notamment de plusieurs compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;



Figure 4 : Communautés de Communes du Volvestre, source : Google Image

3. Le PETR Pays Sud Toulousain

Un Pays est un territoire qui présente une « cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale ». Espace de projet, il se fonde sur une recherche de complémentarité entre espaces ruraux et urbains et sur une solidarité en matière d'emploi, de service, d'aménagement et de patrimoine.

Par arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2014, **le Pays Sud Toulousain est devenu Pôle d'équilibre Territorial et Rural**.

Le PETR du Sud Toulousain est situé au Sud de l'agglomération Toulousaine. Il compte 99 communes sur 3 communautés de communes (Communautés de Communes du Volvestre, Communautés de communes Cœur de Garonne et la communauté de communes Bassin Auterivain Haut-Garonnais).

Ce territoire de 1 291 km² comptait environ 100 000 habitants en 2023.

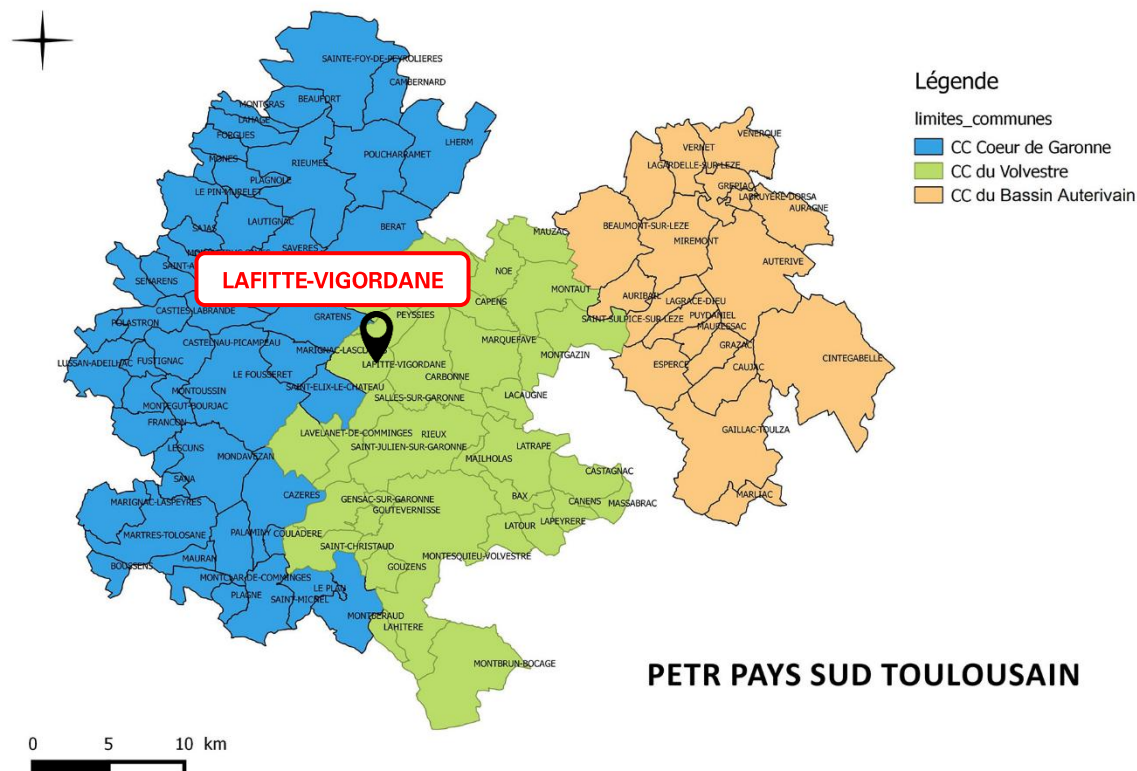


Figure 5 : Périmètre du Pays Sud Toulousain, Source du Sud Toulousain

4. Le SCoT du Sud toulousain

Le SCoT du Sud toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays, soit sur 99 communes. Après avoir été évalué en 2018, il est entré en phase de révision.

Ce document a été approuvé le 29 octobre 2012, l'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, la modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

Le projet du Scot se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ **AXE 1 : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030**
 - Orientation 1 : Création d'un modèle de développement et d'aménagement cohérent
 - Orientation 2 : Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire
- ✓ **AXE 2 : Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures**
 - Orientation 1 : Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats
 - Orientation 2 : Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité

- Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage
- Orientation 4 : Mieux gérer et économiser les ressources
- Orientation 5 : Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et pollutions

- ✓ **AXE 3 : Conforter l'autonomie économique du territoire**
 - Orientation 1 : Développer l'emploi et une économie pérenne
 - Orientation 2 : Développer et organiser l'économie du territoire
 - Orientation 3 : Renforcer les filières économiques porteuses
 - Orientation 4 : Lutter contre l'évasion commerciale
- ✓ **AXE 4 : Assurer une urbanisation durable pour tous**
 - Orientation 1 : Répondre aux besoins en matière de logements
 - Orientation 2 : Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée
 - Orientation 3 : Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité
- ✓ **AXE 5 : Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout**
 - Orientation 1 : Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre
 - Orientation 2 : poursuivre l'amélioration du maillage routier du territoire
 - Orientation 3 : Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement

Le projet de territoire retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ Auterive,
- ✓ Carbone,
- ✓ Cazères,
- ✓ Rieumes.

Le bassin de vie de Carbone dont dépend Lafitte-Vigordane est qualifié de « pôle d'équilibre et pôle économique structurant ».

Cela se traduit, d'une part par la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée, et d'autre part par le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités.

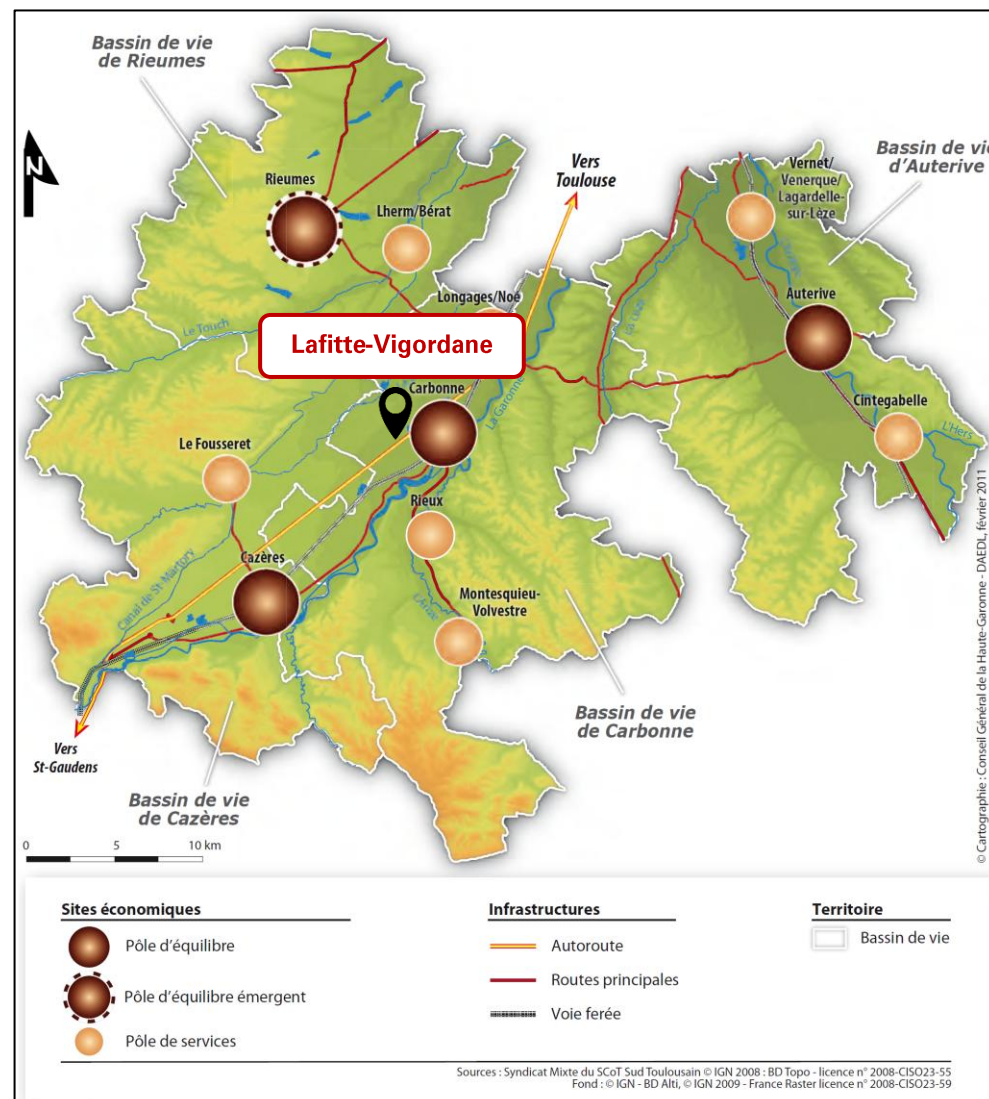


Figure 1 : modèle de développement du SCoT, source DOO SCoT Sud Toulousain

Les objectifs formulés dans le PADD sont traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il les décline en deux types de mesures :

- ✓ Les orientations et objectifs obligatoires,
- ✓ Les recommandations qui sont incitatives.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Lafitte-Vigordane peuvent être de deux ordres :

- ✓ Liées au développement urbain :
 - Un objectif de production maximum de 150 logements sur 27 ha d'espaces agricoles entre 2010 et 2030,
 - La mise en place de coupures d'urbanisation matérialisées par la RD626 et l'A64.
- ✓ Liées à la protection du maillage écologique :
 - La préservation des forêts existantes et d'espaces naturels à prendre en compte (ENAPC),
 - La création de corridors reliant les différents espaces naturels.

Le Pays Sud Toulousain a prescrit la révision du SCOT en 2018. Cette révision s'articule autour de plusieurs objectifs :

- ✓ D'une part, adosser le SCOT aux politiques sectorielles portées par le Pays Sud Toulousain (Plan Climat Air-Énergie Territorial et Plan de Mobilité Rural) ou par les communautés de communes (Plan Local de l'Habitat),
- ✓ D'autre part : Optimiser le modèle d'organisation territoriale à l'horizon 2040-2050.



Éléments d'informations	
	POS/PLU/Carte Communale
	Règlement National d'Urbanisme
	Hydrographie
Orientations spatiales du développement urbain mesuré	
Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants	
	Noyaux villageois existants
	Zones d'activités existantes
Développement mesuré des hameaux	
	Hameaux extensibles
	Hameaux à maîtriser (prescription)
	Hameaux à maîtriser (recommandation)

Orientations chiffrées	
	Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
	Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
	Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030
Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement	
	Développer l'offre ferroviaire
	Autoroute
	Route départementale structurante
	Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
	Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)
	Coupures d'urbanisation

Préservation des espaces naturels (prescriptions)	
	Espace Naturel Remarquable (ENR)
	Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
	Forêts existantes
	Espace agricole
Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)	
	Principaux espaces urbains existants
	Espace urbain inclus dans un ENR
	Espace urbain inclus dans un ENAPC
	Surface en eaux incluse dans un ENR
	Surface en eaux incluse dans un ENAPC
Maintien des continuités écologiques (prescriptions)	
	Corridor vert
	Corridor bleu
	Corridor vert sous pression
	Corridor bleu sous pression
	Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)	
	Corridor à créer
Hydrographie	
	Réseau hydrographique existant
Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement	
	Développer l'offre ferroviaire
	Autoroute
	Route départementale structurante
	Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
	Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)

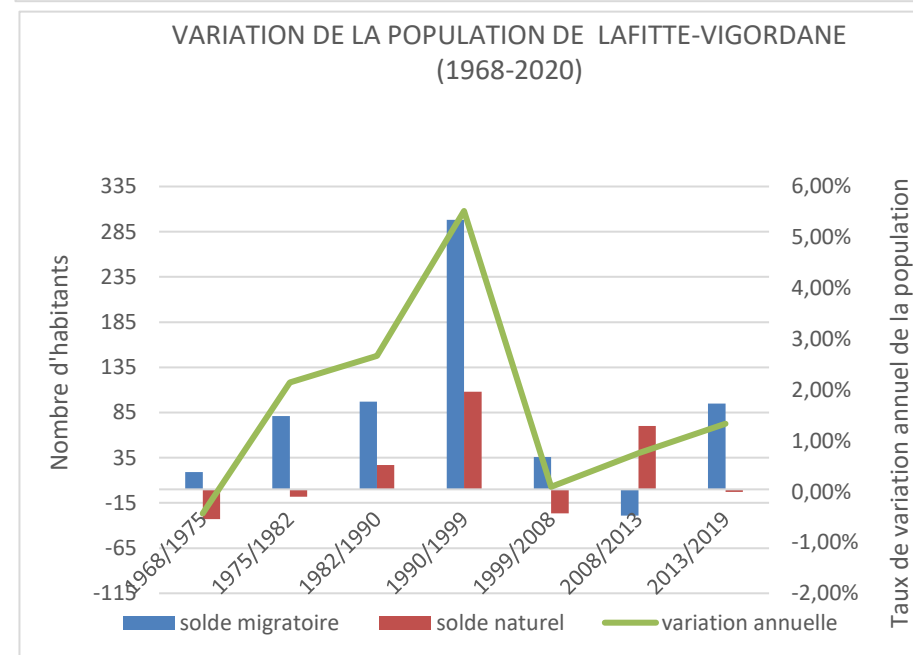
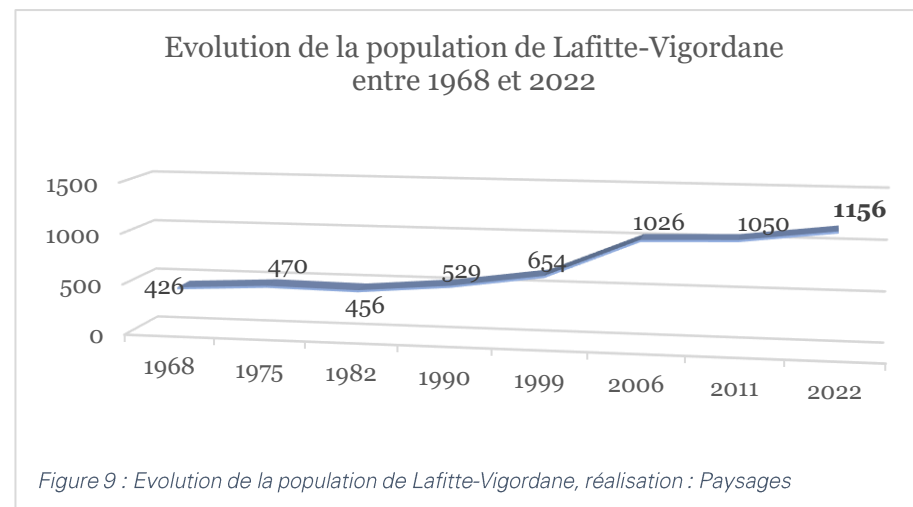
5. La dynamique démographique

La population de la commune de Lafitte-Vigordane a fortement progressé entre 1968 et 2022. Elle a plus que doublé en une quarantaine d'année, gagnant **700 nouveaux habitants entre 1982 et 2022**.

En 2022, sa population est de 1 156 habitants, soit une progression de 171% depuis 1968.

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces, conjugués à sa capacité de renouvellement. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est quasiment calquée sur celle du solde migratoire sur l'ensemble de la période, ainsi lorsque la commune accueille des habitants de l'extérieur la variation est positive.

Par ailleurs, cette attractivité permet à la fin des années 1990 de participer au renouvellement de la population grâce à un solde naturel positif significatif ; ainsi les naissances sont plus nombreuses que les décès sur le territoire communal. Ce phénomène se poursuit jusqu'en 2020, malgré une diminution sur la période 1999/2008.



6. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé le 24/09/2012. Le projet de territoire, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), s'articule autour de plusieurs orientations :

- Prendre en compte le développement durable,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques,
- Améliorer le fonctionnement communal,
- Maîtriser la croissance démographique,
- Préserver les paysages et l'environnement,
- L'accueil d'activités,
- Protéger et permettre le développement des activités agricoles et extractives.

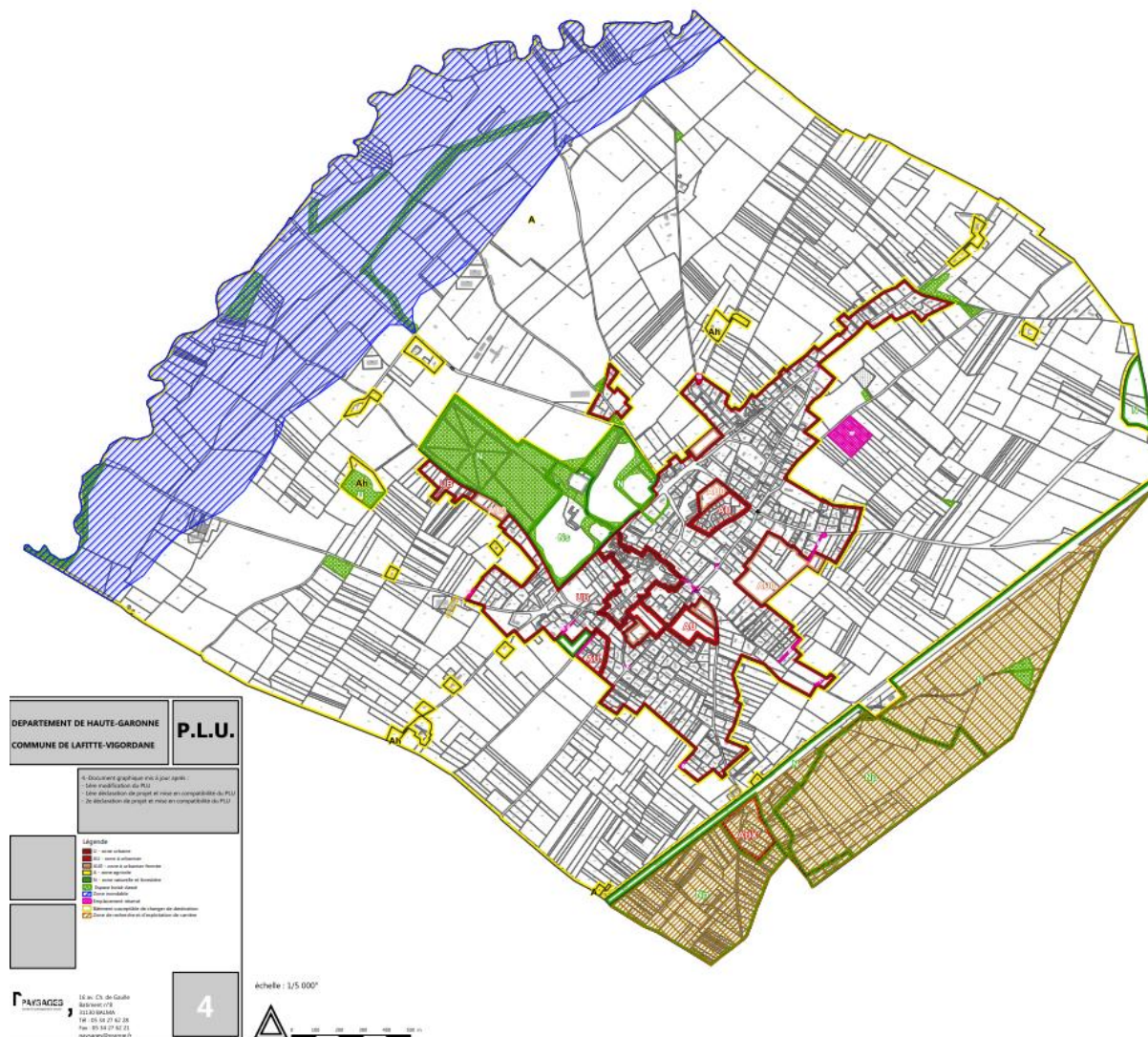


Figure 11 : PLU en vigueur, commune de Lafitte-Vigordane, réalisation : Paysages

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU

Le PLU a été approuvé le 24/09/2012, suite au retour d'expérience de l'application de leur PLU, certaines dispositions figurant dans les pièces réglementaires du PLU nécessitent des adaptations, les élus souhaitent ainsi faire évoluer les points suivants :

- 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.

Pour faciliter la compréhension de la notice, un code couleur a été mis en place :

- **en vert** : les ajouts par rapport aux documents (règlement écrit) du PLU en vigueur,
- **en rouge barré** : ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification simplifiée.
- **en orange** : les modifications apportées au dossier suite à la transmission des pièces aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée. De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, ni aux espaces NATURA 2000 liés à la Garonne, situés sur les communes alentours, ni aux autres espaces naturels d'intérêt plus commun présents sur le territoire (boisements, zones humides, ...).

En effet, les objets de cette modification simplifiée ne sont pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

IV. Evolution du PLU dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée

1. Supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une même unité foncière en zone Ub,

1.1 - Contexte

Le service instructeur a informé la commune de difficultés liées à la règle de distance fixée entre deux constructions en zone Ub. En effet cette distance de 20 mètres entre deux constructions s'applique sur des lots mitoyens, et contraint la densification du tissu urbain.

Cette disposition entraine une impossibilité à réaliser les aménagements prévus dans le PLU et limite donc la réalisation effective du projet. Des parcelles identifiées dans le potentiel constructible, se trouvent ainsi dans les faits non aménageables.

La suppression de cette règle n'entraînera pas une augmentation significative de nombre de logements par division de parcelles, étant entendu que les dispositions sur l'emprise au sol sont applicables et contraignantes en zone UB (0,35 en UBa, 0,20 en UBb).

Ceci permet d'affirmer que la présente modification n'entraîne pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire.

➤ Cette règle entre en contradiction avec les objectifs de densification de la zone urbaine, il est ainsi décidé de la supprimer.

1.2 - Evolution du Règlement écrit

Le règlement est modifié comme suit (Article U 8 - page 4) :

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Secteur Ua :~~ non réglementé

~~Secteur Ub :~~ La distance mesurée entre deux constructions sur une même propriété, hors annexes et piscines, ne pourra être inférieure à 20 m.

2. Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R 151.21 du code de l'urbanisme,

2.1 - Contexte

Dans la même logique de maintenir les possibilités de densification du tissu urbain, il est décidé de faire en sorte que le PLU déroge aux dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme qui précise : « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

➤ L'article R 151-21 du CU entraîne ainsi également des effets contreproductifs concernant les objectifs de densification des zones urbaines et à urbaniser (l'article R 151-21 du CU ne peut s'appliquer que sur les zones U et AU). Il est ainsi décidé d'y déroger dans le règlement écrit pour les zones concernées.

2.2 - Evolution du Règlement écrit

Le règlement est complété comme suit :

- Pour la zone U, rappels - page 2

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

Le présent règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans la zone U. C'est-à-dire 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'assiette foncière issue de la division, et non à l'unité foncière originelle.

- Pour la zone AU, rappels - page

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

Le présent règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans la zone AU. C'est-à-dire 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'assiette foncière issue de la division, et non à l'unité foncière originelle.

3. Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,

3.1 - Contexte

Les services de l'Etat ont indiqué à la commune, après l'approbation de la dernière procédure d'évolution du document d'urbanisme, à savoir la 2^{ème} modification du PLU, que le règlement écrit laissait apparaître les modifications apportées, en couleurs.

Ceci n'a pas lieu d'être et correspond à une erreur de forme.

- Il est décidé d'uniformiser le règlement afin de faire disparaître les modifications issues de la précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme.

3.2 - Evolution de forme du Règlement écrit

Le règlement est modifié comme suit :

- Zone U - page 2 (avant / après)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant au noyau historique, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Le secteur UB comprend deux sous-secteurs :

UBa : secteur à vocation d'habitat dense desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus fort

UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus faible

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant au noyau historique, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Le secteur UB comprend deux sous-secteurs :

UBa : secteur à vocation d'habitat dense desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus fort

UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus faible

- Article U 9 - page 5 (avant / après)

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.35, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50 m².

- Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.20. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.25, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50 m².

Les piscines et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont exclues du calcul de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.35, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50 m².

- Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.20. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.25, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50 m².

Les piscines et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont exclues du calcul de coefficient d'emprise au sol.

- Article U 13 - page 6 (avant / après)

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

~~— La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;~~

- Toutes les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage justifié, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.

- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;

~~— Dans le secteur Ub : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.~~

- Dans le secteur UBa : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

- Dans le secteur UBb : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Toutes les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage justifié, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.

- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;

- Dans le secteur UBa : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

- Dans le secteur UBb : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

- Article AU 13 - page 12 (avant / après)

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Des haies de végétaux d'essences locales mélangées, de préférences issues de la liste annexée, seront aménagées en interface avec les autres zones conformément aux indications mentionnées dans les OAP,
- Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.
- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Des haies de végétaux d'essences locales mélangées, de préférences issues de la liste annexée, seront aménagées en interface avec les autres zones conformément aux indications mentionnées dans les OAP,
- Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.
- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.

- Article AUX 13 - page 16 (avant / après)

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrains;
- Les espaces libres et notamment la bande de recul entre les constructions et l'A64 (hors voiries et bassins de récupération des eaux) doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ;
- La zone sud-est de la parcelle devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales sur une largeur qui ne pourra être inférieure à 5 mètres (hors accès de service).
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrains;
- Les espaces libres et notamment la bande de recul entre les constructions et l'A64 (hors voiries et bassins de récupération des eaux) doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ;
- La zone sud-est de la parcelle devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales sur une largeur qui ne pourra être inférieure à 5 mètres (hors accès de service).
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

- Zone A - page 17 (avant / après)

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.

~~La zone comprend un secteur Ah où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.~~

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.

- Article A 2 - page 19 (avant / après)

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, ~~les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination~~ ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels elles sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles; Les bâtiments désignés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole et que la desserte par les différents réseaux soit assurée ;
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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 ;

~~Dans le secteur Ah : les extensions et créations d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;~~

-Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),

-La construction d'annexes à l'habitation 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,

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels elles sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles; Les bâtiments désignés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole et que la desserte par les différents réseaux soit assurée ;
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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 ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),
- La construction d'annexes à l'habitation 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.

- Article A 8 - page 20 (avant / après)

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

- Article A 9 - page 21 (avant / après)

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

- Article A 10 - page 22 (avant / après)

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

▪ Article N 2 - page 25 (avant / après)

- **Dans le secteur Ns :** les changements de destination à usage de soins, repos, hôtellerie, restauration, formation, réinsertion professionnelle, loisirs, tourisme, commerces, bureaux, services et artisanat sont autorisés sous réserve de rester compatible avec le milieu environnant;
- Dans le secteur tramé « gravière », sont également autorisées :
 - o Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des gravières y compris les installations classées, les logements de fonction et les postes d'enrobage et les centrales béton (les autorisations seront limitées jusqu'à la date de réaménagement du site après la fin de l'exploitation de la carrière) ;
 - o Les petits bâtiments techniques de type sanitaires ou abris, dans le cadre de la mise en place d'activités de loisirs autour des plans d'eau après la fin de l'exploitation des carrières ;
- Dans le secteur Np sont également autorisées :
 - o Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques et constructions liées sous condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « La Fibat » et « Milhat ».

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ainsi que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²

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.

- **Dans le secteur Ns :** les changements de destination à usage de soins, repos, hôtellerie, restauration, formation, réinsertion professionnelle, loisirs, tourisme, commerces, bureaux, services et artisanat sont autorisés sous réserve de rester compatible avec le milieu environnant;
- Dans le secteur tramé « gravière », sont également autorisées :
 - o Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des gravières y compris les installations classées, les logements de fonction et les postes d'enrobage et les centrales béton (les autorisations seront limitées jusqu'à la date de réaménagement du site après la fin de l'exploitation de la carrière) ;
 - o Les petits bâtiments techniques de type sanitaires ou abris, dans le cadre de la mise en place d'activités de loisirs autour des plans d'eau après la fin de l'exploitation des carrières ;
- Dans le secteur Np sont également autorisées :
 - o Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques et constructions liées sous condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « La Fibat » et « Milhat ».

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ainsi que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²

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.

4. Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle,

4.1 - Contexte

Les services de l'Etat ont indiqué à la commune, après l'approbation de la dernière procédure d'évolution du document d'urbanisme, à savoir la 2^{ème} modification du PLU, que le règlement écrit ne comportait pas les nouvelles règles mises en place sur les zones agricoles et naturelles, sur la partie écrite de la zone naturelle N.

Il s'agit des règles encadrant les extensions et les annexes, ainsi que les hauteurs des annexes.

➤ Cette erreur matérielle est corrigée afin d'uniformiser les règles afférentes en zone N, de la même manière qu'en zone agricole.

4.2 - Evolution du règlement écrit

Le règlement est modifié comme suit :

- Article N 8 - page 27

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-règlementé

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

- Article N 9 - page 28

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non-règlementé

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,
L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

- Article N 10 - page 28

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques liées aux carrières n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

5. Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,

5.1 - Contexte

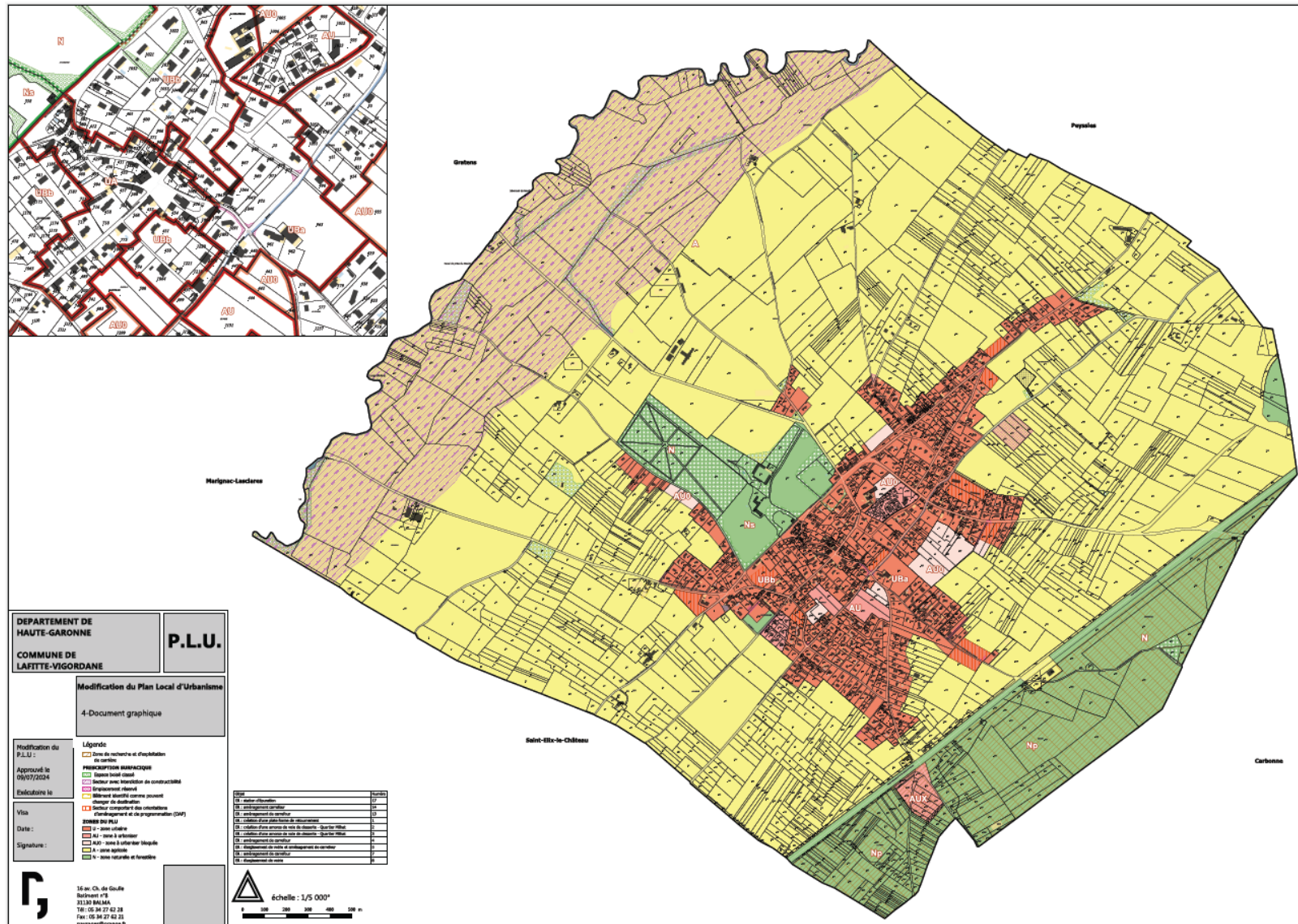
Les services de l'Etat ont indiqué à la commune, après l'approbation de la dernière procédure d'évolution du document d'urbanisme, à savoir la 2^{ème} modification du PLU, que le règlement graphique présentait un manque de lisibilité. En effet, on ne distingue plus la zone UA, ni les limites effectives des différentes zones urbaines.

De même, l'article R.151-6 du code de l'urbanisme dispose que les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être reportés sur le règlement graphique. Toutefois la légende ne reprend pas les secteurs concernés.

➤ Cette erreur matérielle est corrigée afin de répondre à ces problèmes de lisibilité du zonage et de complétude de la légende.

5.2 - Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié comme suit (avant / après) :



6. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

6.1 - Contexte

Les services de l'Etat ont indiqué à la commune, après l'approbation de la dernière procédure d'évolution du document d'urbanisme, à savoir la 2^{ème} modification du PLU, que la liste des emplacements réservés n'était pas mise à jour, ni affichée dans le dossier.

De même, le tableau repris sur le zonage ne précise pas les collectivités ou organismes publics bénéficiaires.

Il est précisé que les emplacements réservés n°12, 15 et 16 ont été supprimés dans le cadre de procédures antérieures.

➤ Cette erreur matérielle est corrigée afin de répondre aux exigences de forme liées notamment à l'article L 151-34 du code de l'urbanisme.

6.2 - Evolution de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée ainsi (avant / après) :

N°	OBJET
1	Création plate forme de retournement
2	Création amorce voie de desserte quartier Milhat
3	Création amorce voie de desserte quartier Milhat
4	Aménagement carrefour
5	Elargissement voirie et aménagement carrefour
6	Création plate forme de retournement
7	Aménagement carrefour
8	Elargissement voirie
9	Elargissement voirie
10	Création plate forme de retournement
13	Aménagement carrefour
14	Aménagement carrefour
15	Elargissement RD 49 (Conseil Général)
16	Elargissement VC 1
17	Station d'épuration

Liste des emplacements réservés en vigueur suite 1^{ère} modification du PLU

ER N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Création d'une plateforme de retournement	commune
2	Création amorce voie de desserte quartier Milhat	commune
3	Création amorce voie de desserte quartier Milhat	commune
4	Aménagement de carrefour	commune
5	Elargissement voirie et aménagement de carrefour	commune
6	Création d'une plateforme de retournement	commune
7	Aménagement de carrefour	commune
8	Elargissement de voirie	commune
9	Elargissement de voirie	commune
10	Création d'une plateforme de retournement	commune
11	Création d'une amorce de voie de desserte - Quartier La Capelle	commune
	ER 12 supprimé	
13	Aménagement de carrefour	commune
14	Aménagement de carrefour	commune
	ER 15 supprimé	
	ER 16 supprimé	
17	Station d'épuration	commune

Liste après la 2^{ème} modification simplifiée du PLU

V. Incidences de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU sur l'environnement

1. Rappel des objectifs et évolutions dans le PLU

La 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane a pour objectifs de faire évoluer des éléments réglementaires :

- 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.

Ces objectifs induisent des évolutions ponctuelles du règlement écrit et de formalisme du règlement graphique.

2. Paysage et patrimoine

La modification simplifiée du PLU n'a pas pour vocation d'intervenir sur des espaces agricoles ou forestiers. Ainsi, la mise en œuvre de la modification n'a pas d'impact sur les espaces agricoles et forestiers et leur fonctionnalité.

La qualité paysagère du territoire ne sera pas affectée par cette évolution.

3. Richesses écologiques

La modification de la partie réglementaire, sur des points très spécifiques, n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

4. Gestion de la ressource en eau

La modification de la partie réglementaire, sur des points très spécifiques, n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

5. Climat et énergie

La modification de la partie réglementaire, sur des points très spécifiques, n'a pas d'interaction directe sur le climat et l'énergie, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

6. Risques et nuisances

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'aggraveront pas les risques, ni n'en provoqueront pas de nouveaux.

Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.