DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

P.L.U

2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROBATION

0. Pièces administratives

Modification du P.L.U :

Approuvée le 09/07/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 04 JUILLET 2023

DELIBERATION n° 2023-033

REÇU LE : 10 JUIL. 2023 A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Nombre de conseillers :
- **En exercice : 15**
- **Présents : 10**
- **Procurations : 02**
- **Ayant pris part au vote : 12**
- **Date de la convocation : 28.06.2023**

L'an deux mil vingt-trois et le quatre 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, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, MARTINOU Muriel.
Absents excusés : COUEFFE Céline, CAILLAUD Cécile, HIGOUNET Maxime.
Absents ayant donné procuration : GARE Thierry donne procuration à Patrick DELECROIX, MALLEJAC Michel donne procuration à Virginie ESPLAT.
Secrétaire de séance : DELECROIX Patrick

Objet : Délibération décidant de la modification d'un PLU – Commune de Lafitte-Vigordane

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 PLU ;

Madame le Maire précise que le PLU a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions ponctuelles depuis 2012 en vue par exemple d'autoriser des reconversions de site d'exploitation de granulats vers des centrales de production photovoltaïque ou encore en vue d'encadrer et organiser de manière plus fine et progressive l'urbanisation sur la Commune.

Néanmoins, ces différentes évolutions n'ont pas répondu à l'ensemble des enjeux qui se posent aujourd'hui sur le territoire, consécutivement aux dernières évolutions législatives ou en raison de mutations profondes dans la manière de construire (divisions parcellaires plus nombreuses, terrains d'assiette de nouvelles constructions plus petits, …).

Il s'avère aujourd'hui indispensable de procéder à certaines adaptations du PLU, dans le respect des orientations du PADD, qui visent à répondre aux besoins suivants :

- **Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole et mettre en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole (A) ou naturelle (N) conformes au cadre juridique actuel :**
  Les sous-zones Ah correspondent à du « pastillage » au sein de la zone agricole visant à permettre les extensions et annexes à des habitations existantes. Cette matérialisation au règlement graphique du PLU présente l'inconvénient de n'avoir repéré qu'une partie des habitations concernées, créant dès lors une inéquité de traitement difficile à justifier. En outre, aujourd'hui le cadre juridique a évolué et il n'est plus nécessaire de disposer de telles sous-zones au sein du PLU. Afin de répondre aux deux enjeux, rétablir un traitement équitable et actualiser le PLU au regard de la législation en vigueur, il est proposé de supprimer les sous-zones Ah au PLU et de permettre la construction d'extensions et annexes mesurées pour l'ensemble des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole et naturelle.

- **Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole :**
  Conformément à la législation en vigueur, la Commune avait précédemment repéré dans le règlement graphique du PLU des bâtiments ayant perdu leur vocation initiale, souvent agricole, pour lesquels il pourrait être autorisé un changement de leur destination. Cette possibilité reste toutefois soumise, systématiquement et au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette liste de bâtiments repérés au PLU s'avère partielle et incomplète. Il est donc proposé d'être plus exhaustif dans le recensement des bâtiments concernés.

- **Mieux encadrer les possibilités de densification et les ajuster aux différents quartiers, notamment pour l'actuelle zone UB :**
  En dehors du centre bourg, le PLU a déterminé une seule zone urbaine, la zone UB, commune à l'ensemble des quartiers déjà urbanisés. Les dispositions règlementaires applicables aujourd'hui sur cette zone autorisent une certaine intensité bâtie et engendrent, dans les faits, de nombreuses constructions neuves sur des secteurs et quartiers peu propices et adaptés à une telle densification. En vue de favoriser une plus grande maîtrise urbaine et de limiter les risques d'impacts négatifs de son développement (remise en cause de la qualité du cadre de vie, inadaptation des voies publiques et des réseaux, …), il est proposé de réinterroger les dispositions règlementaires qui déterminent les possibilités de bâtir, particulièrement dans l'actuelle zone UB. En outre, il est envisagé de travailler à une variation de ces objectifs en fonction des différents quartiers de la Commune afin de tenir compte de la diversité de leur situation.

- **Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U au travers de l'outil OAP :**
  Dans le but de répondre aux mêmes considérations de maîtrise urbaine et afin de compléter le panel d'outils règlementaires du PLU, il est proposé, notamment dans cette même zone UB, de repérer des terrains ou ensemble de terrains qui offriraient d'importantes capacités de densification urbaine et un potentiel de construction non négligeables. Sur le potentiel foncier ainsi déterminé, il est proposé de concevoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complémentaires afin de préciser des intentions d'aménagement à respecter par les constructeurs.

- **Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions :**
  La modification du PLU permettra également de tenir compte du retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou éventuellement d'intégrer au PLU des précisions au regard des évolutions législatives. Il s'agira d'adapter ponctuellement le règlement écrit et/ou le règlement graphique en vue notamment de favoriser un aménagement du territoire plus soucieux de l'adaptation au dérèglement climatique. Il est notamment proposé de compléter les dispositions en matière de végétalisation et d'artificialisation ou de préciser les articles en matière de desserte par les réseaux.

Au regard des caractéristiques des adaptations envisagées et de l'urgence à y procéder, il est proposé d'engager une modification de droit commun du PLU pour ce faire.

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 du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- 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

- 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 au travers de l'outil OAP,

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

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, 05 juillet 2023

Le Maire
Karine BRUN

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

République Française
Département de la Haute-Garonne

Commune de LAFITTE-VIGORDANE

ARRETE MUNICIPAL n° 2023-56

Arrêté prescrivant une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de LAFITTE-VIGORDANE

REÇU LE :
31 JUIL. 2023
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Le Maire de la commune de Lafitte-Vigordane

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;
- 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 04 juillet 2023 n°2023-033 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- **Supprimer les sous-zones « Ah » en zone agricole et mettre en place des règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole (A) ou naturelle (N) conformes au cadre juridique actuel :**
  Les sous-zones Ah correspondent à du « pastillage » au sein de la zone agricole visant à permettre les extensions et annexes à des habitations existantes. Cette matérialisation au règlement graphique du PLU présente l'inconvénient de n'avoir repéré qu'une partie des habitations concernées, créant dès lors une inéquité de traitement difficile à justifier. En outre, aujourd'hui le cadre juridique a évolué et il n'est plus nécessaire de disposer de telles sous-zones au sein du PLU. Afin de répondre aux deux enjeux, rétablir un traitement équitable et actualiser le PLU au regard de la législation en vigueur, il est proposé de supprimer les sous-zones Ah au PLU et de permettre la construction d'extensions et annexes mesurées pour l'ensemble des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole et naturelle.

- **Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole :**
  Conformément à la législation en vigueur, la Commune avait précédemment repéré dans le règlement graphique du PLU des bâtiments ayant perdu leur vocation initiale, souvent agricole, pour lesquels il pourrait être autorisé un changement de leur destination. Cette possibilité reste toutefois soumise, systématiquement et au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette liste de bâtiments repérés au PLU s'avère partielle et incomplète. Il est donc proposé d'être plus exhaustif dans le recensement des bâtiments concernés.

- **Mieux encadrer les possibilités de densification et les ajuster aux différents quartiers, notamment pour l'actuelle zone UB :**
  En dehors du centre bourg, le PLU a déterminé une seule zone urbaine, la zone UB, commune à l'ensemble des quartiers déjà urbanisés. Les dispositions règlementaires applicables aujourd'hui sur cette zone autorisent une certaine intensité bâtie et engendrent, dans les faits, de nombreuses constructions neuves sur des secteurs et quartiers peu propices et adaptés à une telle densification. En vue de favoriser une plus grande maîtrise urbaine et de limiter les risques d'impacts négatifs de son développement (remise en cause de la qualité du cadre de vie, inadaptation des voies publiques et des réseaux, ...), il est proposé de réinterroger les dispositions règlementaires qui déterminent les possibilités de bâtir, particulièrement dans l'actuelle zone UB. En outre, il est envisagé de travailler à une variation de ces objectifs en fonction des différents quartiers de la Commune afin de tenir compte de la diversité de leur situation.

- **Mieux encadrer la constructibilité sur certains terrains de grande dimension disponibles en zone U au travers de l'outil OAP :**
  Dans le but de répondre aux mêmes considérations de maîtrise urbaine et afin de compléter le panel d'outils règlementaires du PLU, il est proposé, notamment dans cette même zone UB, de repérer des terrains ou ensemble de terrains qui offriraient d'importantes capacités de densification urbaine et un potentiel de construction non négligeables. Sur le potentiel foncier ainsi déterminé, il est proposé de concevoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complémentaires afin de préciser des intentions d'aménagement à respecter par les constructeurs.

- **Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions :**
  La modification du PLU permettra également de tenir compte du retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou éventuellement d'intégrer au PLU des précisions au regard des évolutions législatives. Il s'agira d'adapter ponctuellement le règlement écrit et/ou le règlement graphique en vue notamment de favoriser un aménagement du territoire plus soucieux de l'adaptation au dérèglement climatique. Il est notamment proposé de compléter les dispositions en matière de végétalisation et d'artificialisation ou de préciser les articles en matière de desserte par les réseaux.

ARRETE

Article 1er. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- 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
- 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 au travers de l'outil OAP,
- Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

Article 2. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification 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 l'enquête publique. 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 (SCOT) (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) ;
- La Communauté de Communes du Volvestre, compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) (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.

Article 4. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 5. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 6. 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 Lafitte-Vigordane, le 26 juillet 2023

Le Maire,

Karine BRUN

République Française
Département de la Haute-Garonne

Commune de LAFITTE-VIGORDANE

ARRETE MUNICIPAL n° 2024-011

Prescrivant une enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU)

REÇU LE :
20 MARS 2024
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Le Maire de la Commune de LAFITTE-VIGORDANE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 26 juillet 2023 n° 2023-56 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la décision N° E24000017/31 en date du 12/02/2024 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame Bénédicte BISSONNET en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le Maire de Lafitte-Vigordane

ARRETE :

Article 1er. Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du PLU de Lafitte-Vigordane

Les principales caractéristiques de ce projet sont de :

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.

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 30 jours soit du mardi 16 avril 2024 à 14 heures au jeudi 16 mai 2024 à 12 heures ;

Article 3. Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants :

- Panneau affichage principal mairie 1 place du village
- Panneau affichage secondaire mairie 1 place du village
- Porte extérieur salle du conseil municipal
- Entrée salle complexe des Pyrénées

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification du PLU ;

Article 5. Mme Bénédicte BISSONNET exerçant la profession d'ingénieur géomètre topographe a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

Article 6. Le dossier de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, le dossier comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas de l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- Sur le site internet suivant : http://www.lafitte-vigordane.fr

- En format papier à la mairie de Lafitte-Vigordane aux jours et heures habituels d'ouverture – le matin de 9h00 à 12h du mardi au samedi, et l'après-midi de 14h à 19h le mardi et de 14h à 18h du mercredi au vendredi – fermeture le lundi ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Lafitte-Vigordane aux jours et heures habituels d'ouverture – le matin de 9h00 à 12h du mardi au samedi, et l'après-midi de 14h à 19h le mardi et de 14h à 18h du mercredi au vendredi – fermeture le lundi ;

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;

- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame la Commissaire enquêteur - Mairie de Lafitte-Vigordane – 1 place du Village 31390 Lafitte-Vigordane ;

- par courrier électronique à l'adresse suivante : lafitte-vigordane@wanadoo.fr

Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site Internet suivant :
http://www.lafitte-vigordane.fr

Article 8. Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Lafitte-Vigordane aux jours et heures suivants :

- Le mardi 16 avril 2024 de 14 heures à 17 heures ;
- Le vendredi 26 avril 2024 de 14 heures à 17 heures ;
- Le jeudi 16 mai 2024 de 09 heures à 12 heures ;

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Lafitte-Vigordane le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- Sur le site Internet suivant http://www.lafitte-vigordane.fr ;

- Sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 12. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Madame le Maire aux coordonnées suivantes : Mairie de Lafitte-Vigordane – 1 place du Village 31390 Lafitte-Vigordane – 05.61.87.83.32

A Lafitte-Vigordane, le 19 mars 2024

Le Maire,

Karine BRUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 12 MARS 2024

DELIBERATION n° 2024-017

REÇU LE :
19 MARS 2024
A LA SOUS-PREFECTURE DE MURET

Nombre de conseillers :
- **En exercice : 15**
- **Présents : 11**
- **Procurations : 02**
- **Ayant pris part au vote : 13**
- **Date de la convocation : 06.03.2024**

L'an deux mil vingt-quatre et le douze du mois de mars 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, COUSIN Céline, ARLET François, RIVIERE Alain, VOUTZINOS Martine, MALLEJAC Michel, DA VINHA Annabelle, ESPLAT Virginie, CAILLAUD Cécile, HIGOUNET Maxime, MARTINOU Muriel.
Absents excusés : GARE Thierry, COUEFFE Céline.
Absents ayant donné procuration : SEVILLA Thierry donne procuration à Céline COUSIN, DELECROIX Patrick donne procuration à Alain RIVIERE.
Secrétaire de séance : COUSIN Céline.

Objet : Modification du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane – dispense d'évaluation environnementale

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-47 et son article R153-36 ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) n°2024ACO10 du 18 janvier 2024, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU ;

Madame le maire présente les raisons pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lafitte-Vigordane approuvé le 24 septembre 2012 fait l'objet d'une procédure de modification engagée par arrêté du Maire du 26 juillet 2023 – n° 2023-0056, à savoir qu'il s'agit de :

- 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
- 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 au travers de l'outil OAP,
- Apporter diverses améliorations et précisions mineures au règlement du PLU pour en améliorer la compréhension et pour compléter certaines dispositions.

Madame le Maire présente au conseil municipal les éléments de descriptif environnemental et d'analyse des impacts sur l'environnement des évolutions prévues dans la modification, éléments contenus dans le dossier projet de modification et dans le formulaire d'examen adressé à l'autorité environnementale ;

Madame le Maire précise que le dossier d'auto-évaluation des incidences environnementales (annexe 3 au formulaire de demande adressé à l'autorité environnementale) conclue à l'absence d'incidences préjudiciables prévisibles qui nécessiterait une démarche d'évaluation environnementale.

Madame le Maire précise en outre que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la MRAe d'Occitanie confirme cette appréciation.

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

1) De ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification du PLU, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme et au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe d'Occitanie) qui en dispense la procédure ;

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, 13 mars 2024

Le Maire

Karine BRUN

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE

SEANCE DU 09 JUILLET 2024

DELIBERATION n° 2024-040

REÇU LE :
17 JUIL. 2024
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

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, MARTINOU 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 m² (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 m² (addition de l'existant et de l'extension)
  - ✓ Mieux justifier, dans la notice explicative, Les dispositions concernant l'octroi de 50m² 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 m²,
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 m² (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 entraine 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

MAIRIE DE LAFITTE-VIGORDANE (Hte-Garonne)

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

Mod. 540730 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

paysages-urba.fr

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 €

Mod. 540730 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr
05 34 27 62 28

Remarques émises	Réponse apportée de Lafitte-Vigordane
« Compléter le règlement graphique, avec des informations spatiales, pour le rendre plus lisible et l'éditer à une échelle favorisant sa lecture »	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.
« Modifier l'article AU13 du règlement écrit en exigeant la plantation d'un arbre pour 150 m² »	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 m² d'espace libre de toute construction. »*
« 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 m² (addition de l'existant et de l'extension »	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 m² d'emprise au sol supplémentaire sans dépasser 200 m² 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 m². »*
« Créer deux nouvelles OAP, comme demandé par la communauté de communes, sur les secteurs situés route de Saint-Elix et chemin de Clavère »	Ajout de deux secteurs soumis à OAP « 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. »	Compléments d'explications sur la tolérance de constructibilité supplémentaire en zone UB : *« Deux secteurs UBa et UBb, sont créées afin de tenir compte de la diversité des différents quartiers de la zone urbanisée UB, notamment des capacités de densification en lien avec la desserte ou non par l'assainissement collectif. Un coefficient d'emprise au sol différencié est ainsi introduit : 0,35 en UBa et 0,20 en UBb. Dans ce cadre, un dépassement de 50 m² est accordé aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Cette disposition à caractère dérogatoire est souhaitée pour ne pas pénaliser les constructions et existantes dans ces secteurs qui dépasseraient déjà ce nouveau coefficient d'emprise au sol, en effet il est possible qu'a la date d'approbation du PLU, certaines constructions existantes possèdent une emprise au sol dépassant par 0.25. »*
« 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. »	Reformulation ponctuelle de l'OAP « rue du Bourguet 2 » pour aller dans le sens d'une meilleure sécurisation des accès

SIRET 513 293 498 000 20
Code APE 7112B
TVA IC FR 74 513 293 798
SARL au capital de 80 000 €