

HAUTE GARONNE
LAFITTE VIGORDANE

P L U
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme
AMENA-Etudes

33, rue des Lois
31000 – TOULOUSE
05-61-99-82-08
06.50.03.51.19
vzerbib1@gmail.com

**REVISION DU POS ET
TRANSFORMATION EN PLU**

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire

RAPPORT DE PRESENTATION

1

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	P. 3
DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	P. 4
Situation géographique	P. 5
Cadre physique.....	P. 6
Milieux naturels	P. 9
Paysages.....	P.11
Bilan socio-économique.....	P.18
CHOIX RETENUS POUR LE PADD	P.31
Perspectives d'évolution	P.32
Justifications du PADD.....	P.33
DELIMITATION ZONE MOTIFS LIMITATIONS	P.38
Zones urbaines	P.39
Zones à urbaniser	P.41
Zone agricole.....	P.46
Zone naturelle et forestière	P.48
Tableau des surfaces.....	P.49
ENJEUX ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	P.50
Intercommunalité	P.51
Servitudes d'utilité publique.....	P.54
Risques	P.55
Bruit	P.56
L.111.1.4 Code de l'urbanisme.....	P.56
Patrimoine.....	P.57
Milieux naturels	P.57
Paysages.....	P.57
Agriculture	P.58
Assainissement	P.60

PREAMBULE

La commune de Lafitte Vigordane a décidé de réviser son POS et de le transformer en PLU afin de mieux gérer l'aménagement et le développement de son territoire. Ce choix correspond à la volonté de permettre un développement raisonnable et maîtrisé, soucieux de la préservation de l'identité communale.

Les P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi Grenelle II s'ils sont arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013. Ces PLU demeurent alors applicables mais devront intégrer les dispositions de la loi Grenelle II lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.

**En conséquence, la Commune de Lafitte Vigordane souhaite poursuivre
l'élaboration de son PLU sous le régime de la loi SRU**

PARTIE 1
DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DU SITE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Petite commune du Volvestre de 1139 hectares appartenant au canton du Fousseret, Lafitte Vigordane se situe à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Toulouse et à une cinquantaine de kilomètres au nord-est de St Gaudens. Le sud de son territoire est traversé par l'A64 (Toulouse-Bayonne) et la commune est desservie directement grâce à l'échangeur N°26 qui la met à une demi-heure de l'agglomération toulousaine.



La commune est située dans la vallée de la Louge qui borde son territoire au nord. Lafitte V. est reliée aux communes environnantes par un réseau de routes départementales autour duquel s'est développé l'habitat, essentiellement de part et d'autre de la RD 49, selon l'axe de la vallée de la Louge (nord-est/sud-ouest), et plus récemment le long des routes transversales : RD 626 vers Carbonne et Gratens, RD 10^G vers Salles sur Garonne, RD 48 vers Marignac-Lasclares.

Lafitte Vigordane appartient à la Communauté de Communes du Volvestre et est incluse dans le périmètre du SCOT du Sud toulousain.

LE CADRE PHYSIQUE

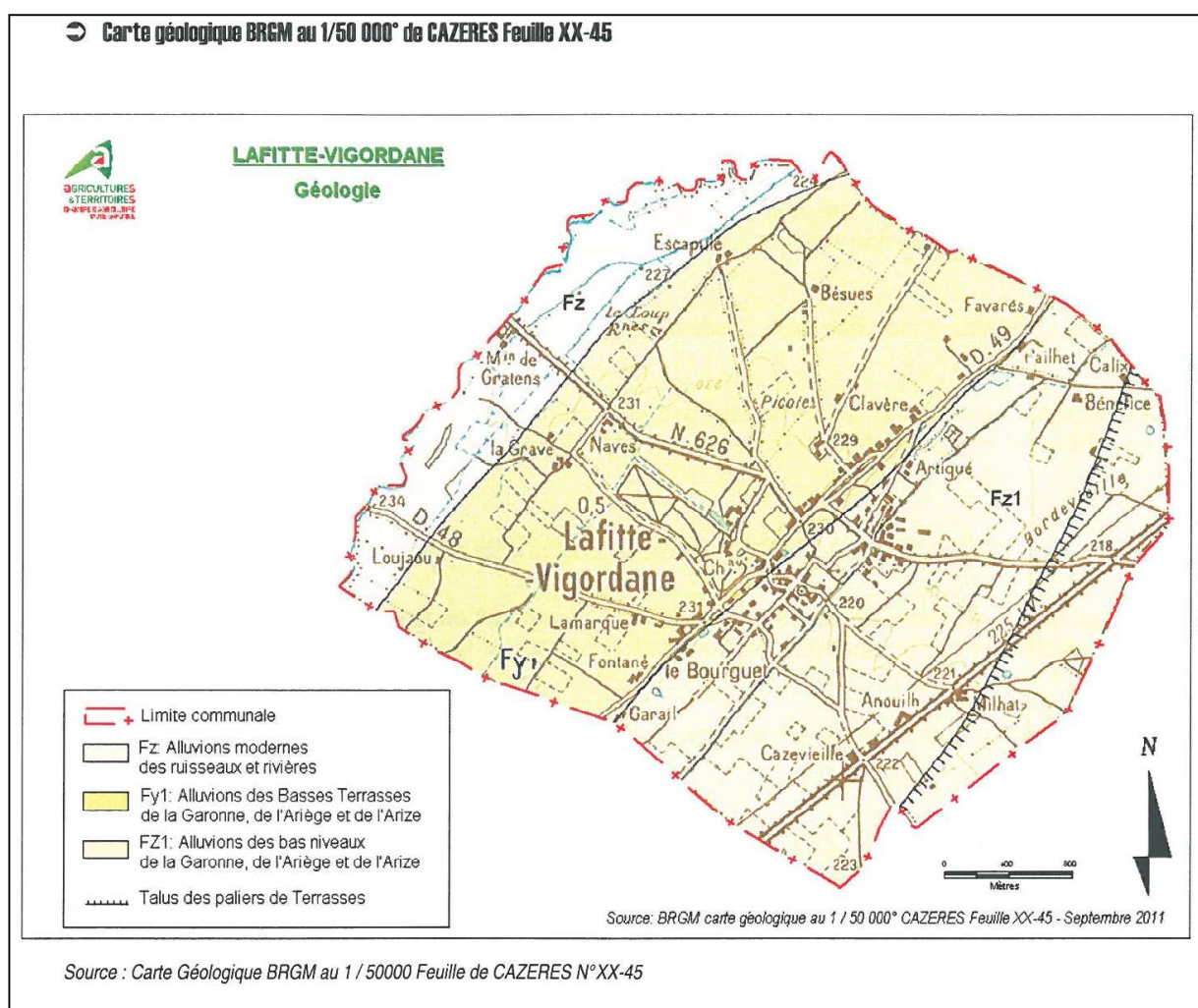
La commune de Lafitte V. fait partie de la zone des vallées et Volvestre. Elle est située en rive gauche de la plaine alluviale de la Garonne. C'est l'orogénèse tertiaire des Pyrénées, et plus particulièrement le développement d'un puissant réseau hydrographique et d'une importante érosion post-orogénique qui constitue la dynamique majeure du façonnage du cadre physique communal. Au fur et à mesure de sa lente décrue quaternaire, la Garonne a modelé un ensemble de terrasses successives, d'orientation sud-ouest/nord-est. Celles-ci sont particulièrement nettes dans cette partie de la vallée de la Garonne puisqu'elles sont marquées par la présence de longs talus (dits de palier de terrasse) d'une dizaine de mètres de haut.

La topographie du territoire est plane, l'altitude varie de l'amont vers l'aval de 230 à 215m/

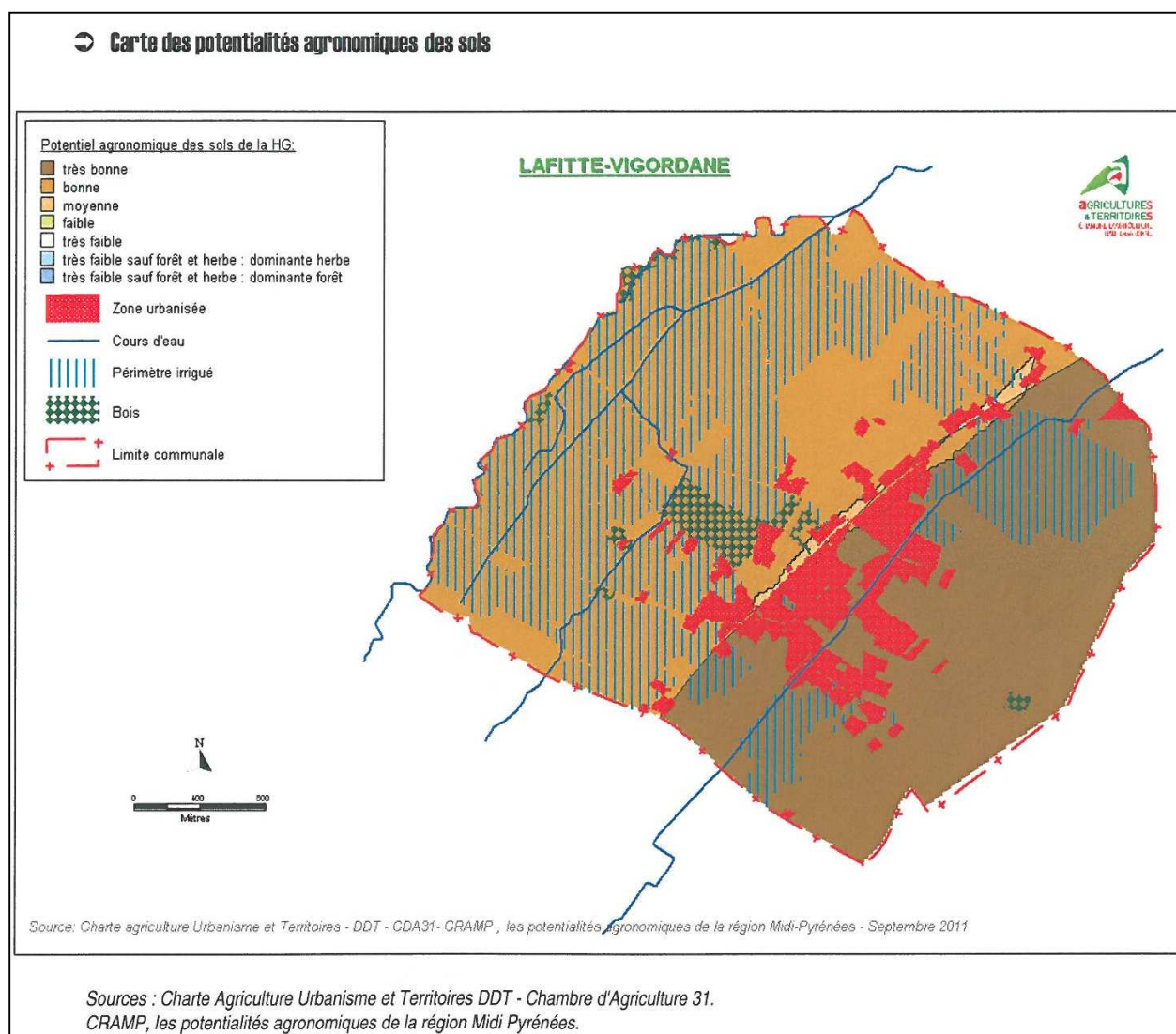
Le territoire de Lafitte V. se compose de deux espaces majeurs, orientés selon cet axe sud-ouest/nord-est et qui correspondent aux basses terrasses de la Garonne :

- ✓ Au nord et à l'ouest, la terrasse proprement dite d'une altitude moyenne d'environ 230 m. La Louge, qui sert de limite nord-ouest à la commune, l'a entamée en y ouvrant une vallée peu profonde large d'environ 800m. Cet affluent principal du réseau hydrographique secondaire est bordé d'une importante ripisylve ;
- ✓ Au sud-est et en contre bas, la basse plaine est séparée de la terrasse par un talus d'environ 10 m de dénivelé. Cette plaine, d'une altitude moyenne de 220 m, est traversée par plusieurs petits ruisseaux plus ou moins pérennes qui ont été remaniés par l'homme afin d'améliorer le drainage de ces terrains très hydromorphes ;
- ✓ Les sols de la commune sont constitués d'alluvions plus ou moins anciennes. Du nord-ouest au sud-est on trouve :

- ◆ Des alluvions modernes des ruisseaux et rivières (Fz) rive droite de la Lèze : elles sont généralement sableuses et peuvent comporter des lentilles ou lits de graviers ;
- ◆ Des alluvions de basses terrasses de la Garonne, de l'Ariège et de l'Arize (Fy1) au nord-ouest de la RD49 : ce sont des alluvions sablo-caillouteuses remaniées recouvertes de limons avec migrations de l'argile de la surface vers les horizons sous-jacents ;
- ◆ Des alluvions des bas niveaux de la Garonne, de l'Ariège et de l'Arize (Fz1) rive gauche de la Garonne : elles sont généralement constituées de dépôts sableux au milieu de graviers recouverts par des limons d'inondation d'autant plus fins qu'on s'éloigne de la Garonne. Le lessivage est peu important mais progressivement plus accentué des berges du fleuve à la bordure de la basse-plaine.



Grâce à ces terrains sédimentaires riches, la commune dispose d'un terroir agricole fertile. Les sols sont sains mais très sensibles à la sécheresse, ils nécessitent une irrigation pour donner de bons rendements en culture d'été ;



La rivière la Louge borde la commune au nord-ouest. Tous les cours d'eau (Louge, Nauze, St Sirac...) traversent la commune selon l'axe Sud-Ouest/Nord-Est. Du fait de la situation de la commune entre la Garonne et la Louge, il y a des nappes phréatiques à faible profondeur.

LES MILIEUX NATURELS

1 - LES MILIEUX AQUATIQUES

- ✓ Le plus remarquable est celui lié au réseau hydrographique secondaire



principalement constitué par **La Louge** qui est bordée d'une ripisylve parfois foisonnante. Ces zones humides, en régression, ont un intérêt écologique et faunistique remarquable. Les formations végétales spontanées sont le reflet des conditions climatiques atlantico-montagnardes locales et des variations de sol et de topographie marquées régnant sur le territoire. Elles appartiennent à la série de l'Aulne glutineux auquel

sont associés le Frêne Commun et de nombreuses espèces hygrophiles tel que le Peuplier Noir, le Saule Cendré, le Sureau Noir, l'Osmonde Royale, la Viorne....

- ✓ Par ailleurs, les sablières présentes dans la plaine agricole, sont paradoxalement porteuses d'un fort potentiel environnemental. En effet, il est prouvé que, en fonction des choix réalisés pour leur réaménagement en fin d'exploitation, ces espaces peuvent devenir "...un nouveau type de milieu aquatique... qui joue un rôle dans le captage des matières en suspension et la création de chaînes alimentaires favorables à la faune... La disparition de nombreuses zones humides naturelles confère à ces milieux artificiels que sont les gravières un rôle de substitution d'importance... (cf Adour Garonne, revue de l'Agence de l'Eau, automne hiver 1999, Pages 19 à 24)

2 - LES MILIEUX BOISES



Il en reste très peu sur la Commune. Le principal boisement est celui du château. Les formations végétales appartiennent aux séries atlantique et sub-atlantique du Chêne Pédonculé. Les bois sont composés d'espèces de large amplitude écologique telle que le Chêne Pédonculé, le Robinier, le Cornouiller Sanguin, le Frêne Commun...

Quelques petits boisements sont présents ici ou là, leur surface totale reste cependant très faible. Les formations végétales de ces boisements sont constituées de chênes pubescents et pédonculés accompagnés en lisière de quelques espèces de type érable, châtaignier et noisetier.

En lisière du parc on remarque un bel alignement de Pins Parasols.



LES PAYSAGES

1 – LES PAYSAGES « NATURELS »

- ✓ **L'espace agricole** occupe la majeure partie du territoire communal. C'est un paysage agricole ouvert. La mécanisation de l'agriculture a conduit à la disparition progressive des haies, alignements d'arbres et bois.
- **Entre l'A64 et le talus**, l'alignement de platanes bordant la RD 626 en entrée de village est quasiment le seul élément arboré de ce paysage de plaine agricole. Celui-ci est cependant structuré par le talus très urbanisé et végétalisé (jardins), qui est le seul obstacle au regard vers le nord. Vers le sud, le contraste est saisissant entre la plaine très anthropisée du fait du type d'agriculture, de la présence de l'A64 et de la ligne électrique moyenne tension, et les arrière-plan constitués des reliefs du Volvestre puis, au-delà de la chaîne des Pyrénées ;
 - **Au-delà du talus** : les boisements sont plus importants, les trames du bocage persistent avec notamment la présence de haies basses délimitant encore certaines parcelles. Les beaux alignements de chênes le long des routes desservant l'espace agricole structurent le paysage, de même que la végétation bordant la Louge au nord du territoire communal.



On note la présence de quelques exploitations agricoles, imposantes et très isolées ;



- **Au sud de l'A64** : ici encore la trame bocagère et quelques bosquets persistent.



C'est ici que les sablières sont exploitées. Elles sont relativement peu visibles dans le paysage communal sauf depuis la route de Salles sur Garonne qui les longe. Depuis l'A64, elles sont masquées par des talus

végétalisés. Leur réaménagement en fin d'exploitation est une promesse d'amélioration tant paysagère (avec la création d'espace de loisirs aménagé et planté) qu'environnementale.

- ✓ **La coulée verte de la Louge** borde la commune au nord-ouest. Particulièrement visible, elle constitue un élément essentiel du paysage ;
- ✓ **Le parc du château** est le seul espace boisé d'envergure ;

- ✓ Le paysage de la commune est également fortement marqué par la présence en fond de plan de la **chaîne pyrénéenne**.



2- LE PAYSAGE URBAIN

- ✓ **Le village** : très petit, il s'est développé au pied du talus, au croisement des RD 48 et 10g. Il s'organise autour d'un petit noyau bien réhabilité et mis en valeur : l'église et la Mairie se faisant face,



entre les deux, un vaste espace public aménagé de part et



d'autre de la RD 48a, à proximité l'école. Les bâtiments et équipements publics (parking, téléphone, mobiliers urbains, trottoirs...), la présence de



l'un des seuls commerces de la commune, le soin apporté aux traitements des abords... tout cela concoure à dégager une agréable sensation d'urbanité et de convivialité. Au-delà de cet espace essentiellement dédié aux équipements, les constructions s'alignent le long des

voies, en continuité. Le noyau ancien est petit mais cohérent. Le tissu urbain est homogène. Le bâti, sans être spectaculaire, est de qualité, souvent réhabilité de manière à valoriser les matériaux traditionnels :

galets, briques cuites ou crues et tuiles canal. Les jardins aèrent agréablement ce tissu traditionnel relativement dense ;

- ✓ **Les hameaux anciens** : en haut du talus, se sont développés de petits groupes de constructions anciennes, à l'alignement de la RD 49 mais sans



continuité. La vocation agricole est ici marquée. Autour des carrefours, ces groupes d'habitations s'apparentent parfois à de vrais hameaux ;

- ✓ **Le château** est situé un peu à l'écart du noyau ancien. Masqué par une épaisse végétation (le bois le plus important de la commune), il est à peine



visible. Seuls participent au paysage communal, le bois et les très beaux pins parasols, cyprès et cèdres dont seuls les sommets sont visibles depuis la RD et le village.

- ✓ **Le paysage urbain récent** : le développement récent de Lafitte Vigordane a été très important. L'urbanisation se fait essentiellement sous 2 formes :
 - **En comblement et en prolongation** des étirements anciens, essentiellement le long de la RD 49, vers Peyssies et en bas du talus.



Le paysage se caractérise par une succession de constructions relativement hétérogènes surtout dans les implantations, en rupture avec l'habitat traditionnel ;



- **De façon plus ou moins organisée** à travers des opérations de lotissement parfois relativement importantes. C'est aujourd'hui l'essentiel du paysage



urbain de Lafitte V. tant la dynamique résidentielle est forte. C'est un paysage urbain encore inachevé, en cours de formation : les chantiers sont pour la plupart encore en cours, les aménagements publics ou privés ne sont pas encore réalisés, quelques champs restent encore non bâtis...



Cette urbanisation se fait essentiellement vers le sud, en profondeur entre les différents axes, dans la continuité physique ou visuelle du noyau ancien ce qui la rend cohérente. Dans la même optique, on note la présence d'équipements publics récents, notamment sportifs, au milieu des nouveaux quartiers. Ceux-ci restent dans la logique urbaine de Lafitte V. puisqu'ils ne s'étendent pas au-delà du

talus. Le comblement des derniers espaces encore libres (La Chapelle, Danville) devrait encore améliorer la lisibilité de l'ensemble.

3- LES ENJEUX DU PAYSAGE

Les paysages de Lafitte V. sont relativement préservés. L'A64 « coupe » la commune en 2, marginalisant la partie sud, mais, par sa modernité, il apporte une note de dynamisme dans le paysage, de même que les extensions de l'urbanisation qui, si elles grignotent la plaine agricole, dégagent une agréable sensation de vitalité. A terme, lorsque les jardins auront été aménagés et se seront développés, l'impression s'apparentera à celle d'un bocage résidentiel. Les principaux points négatifs du paysage sont les sablières au sud de l'A64, relativement discrètes, et la ligne électrique moyenne tension. On peut regretter l'absence de valorisation du château que l'on devine à peine derrière l'épaisse végétation qui l'entoure, Les principaux enjeux dans le domaine des paysages sont :

- ✓ **La préservation de la façade villageoise depuis l'autoroute** : depuis l'A64, l'image dégagée par Lafitte Vigordane est celle d'une commune dynamique ayant su préserver son cadre de vie : village traditionnel et nouveaux quartiers résidentiels s'insèrent naturellement dans la plaine agricole, les boisements du talus et du château viennent renforcer cette



sensation
plaisante.
S'il n'est pas
gênant, du
point de vue
des
paysages,

que l'urbanisation continue à se développer dans la plaine, il faudrait cependant éviter qu'elle se rapproche trop de l'A64. Il semble d'ailleurs plus logique que l'extension du bourg se fasse le plus loin possible de l'autoroute et de ses nuisances sonores ;

- ✓ **La protection des boisements et alignements d'arbres** : la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition des espaces boisés à l'exception

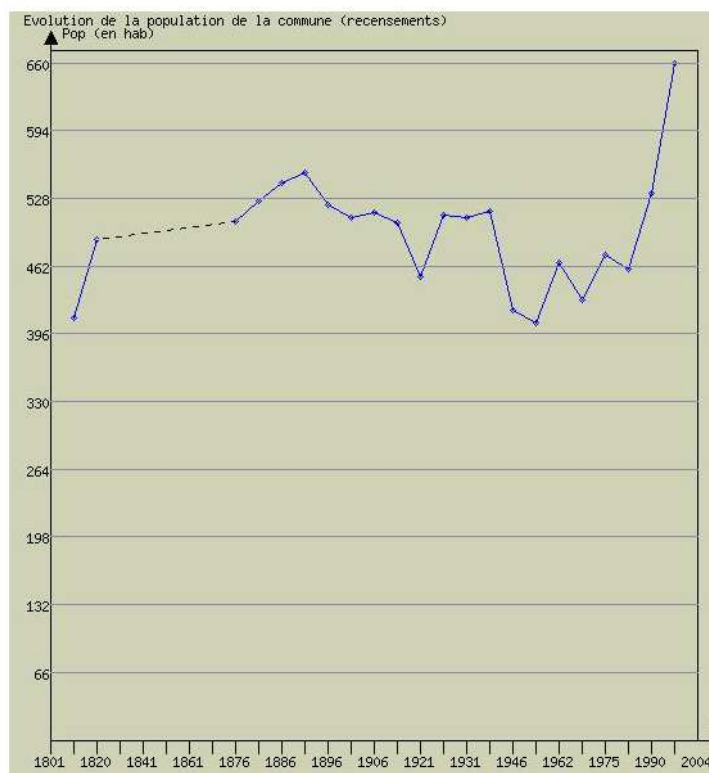
bien sûr de celui du château. Les derniers bosquets et haies présents dans l'espace agricole devraient être préservés tant en raison de leur impact paysager que de leur rôle écologique ;

- ✓ **La maîtrise de l'urbanisation dans les parties rurales** : l'étirement de l'urbanisation le long des axes desservant l'espace agricole est à limiter. Il vaut mieux privilégier le renforcement ou la constitution de hameaux en favorisant une urbanisation groupée autour de noyaux d'habitation existants.

- ✓ **L'intégration paysagère des gravières** : à l'exception du petit secteur situé à l'est de la Commune, en limite avec Carbonne, les gravières de Lafitte V. se situent au sud de l'A 64. Du point de vue des paysages, il est important d'éviter la dissémination des gravières ailleurs sur le territoire communal et en particulier au nord de l'A64. Ici, au-delà de l'impact paysager, très lourd, s'ajouterait le problème de la cohabitation des fonctions entre le développement du village et une activité peu compatible avec le voisinage de l'habitat (trafic des poids lourds, nuisances sonores, poussières...).

BILAN SOCIO-ECONOMIQUE

1 . LA DEMOGRAPHIE

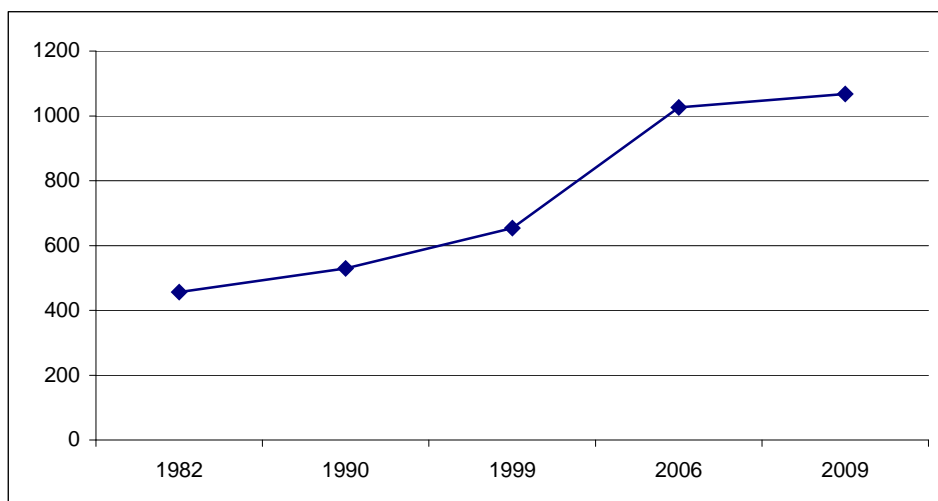


Evolution démographique 1801 /1999

Après avoir longtemps oscillé entre 400 et 500 habitants, Lafitte Vigordane voit sa population augmenter fortement à partir des années 80 (+134% entre 1982 et 2009). Cette croissance est nettement plus accusée que celle qu'enregistre au cours de la même période le canton du Fousseret (41,9%) et la CC du Volvestre (53,6%).

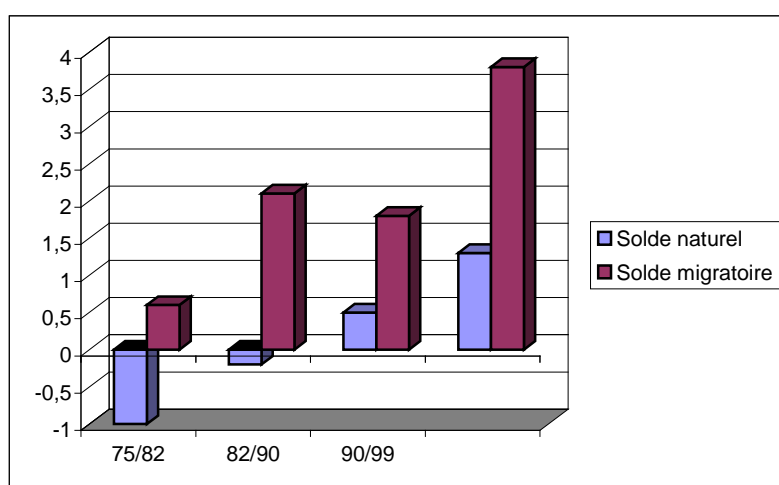
Depuis 2006, le rythme s'est ralenti puisque le recensement de 2009 indique une population de 1068 habitants, soit une croissance d'un peu plus de 4% depuis 2006. Ce ralentissement tout relatif est en imputable en grande partie à la crise économique et financière actuelle.

	1982	1990	1999	2006	2009
Population	456	529	654	1026	1068
Evolution globale		16%	23,6%	56,9%	4,1%

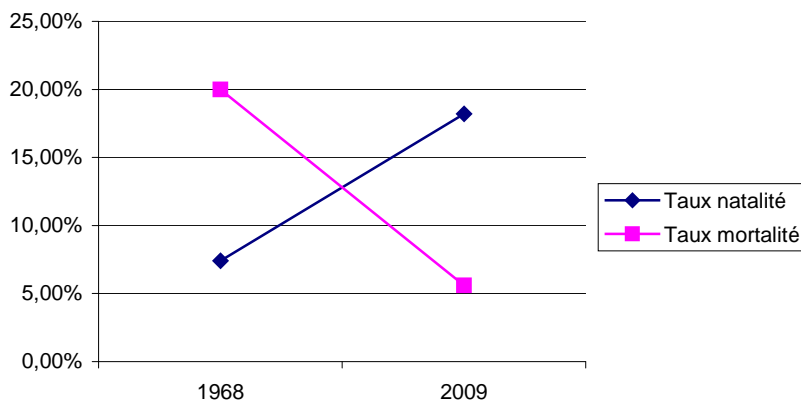


Le dynamisme de Lafitte Vigordane est essentiellement dû à l'attractivité de la commune. En effet, le solde migratoire (rapport entre les installations sur la commune et les départs) est depuis la fin des années 60 très largement excédentaire. Le solde naturel (rapport entre les naissances et les décès), déficitaire depuis longtemps, s'améliore peu à peu jusqu'à devenir positif entre 1990 et 1999, participant ainsi de façon non négligeable à la croissance. Cette amélioration du solde naturel est liée à l'augmentation du nombre de naissances et à la diminution du nombre de décès.

Evolution annuelle	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009
Due au solde naturel en %	-1,0	-0,2	+0,5	+1,3
Due au solde migratoire %	+0,6	+2,1	+1,8	+3,8

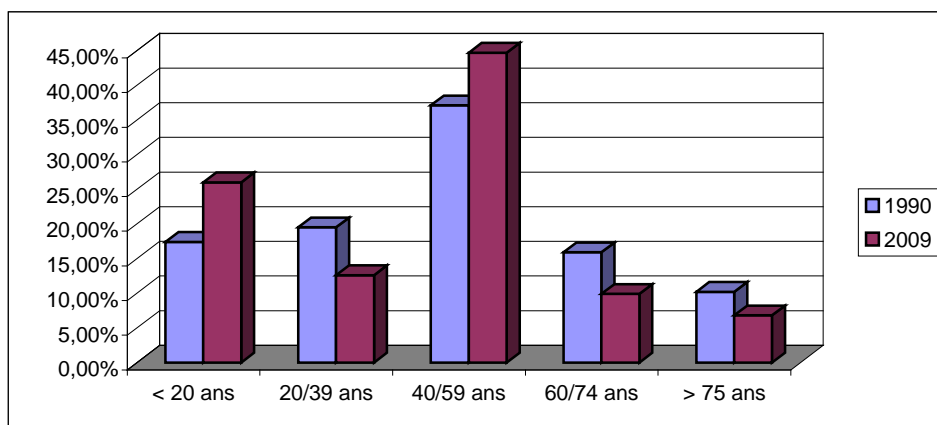


L'amélioration du solde naturel laisse supposer un rajeunissement de la population, ce qui est confirmé par les évolutions du taux de natalité en forte augmentation (7,4‰ en 1968 pour 18,2‰ en 2009) et du taux de mortalité qui régresse (20‰ en 1968 pour 5,6‰ en 2009).



L'analyse de la structure par âge de la population confirme l'hypothèse d'un rajeunissement de la population puisque la part des personnes âgées de plus de 60 ans, passe de 26,1% en 1990 à 15% en 2006 (moyenne cantonale : 24% en 2006). C'est la part des jeunes de moins de 14 ans et des adultes de 30 à 59 ans qui augmentent le plus fortement témoignant de l'attractivité de Lafitte V. sur des ménages avec des enfants jeunes.

	1990		2009	
- de 14 ans	92	17,4%	278	26%
de 14 à 29 ans	103	19,5%	135	12,6%
de 30 à 59 ans	196	37,1%	477	44,7%
de 60 à 74 ans	84	15,9%	99	9,9%
+ de 75 ans	54	10,2%	73	6,8%



Lafitte V. connaît depuis plus de 20 ans une situation démographique très dynamique avec des rythmes et des évolutions de type périurbain.

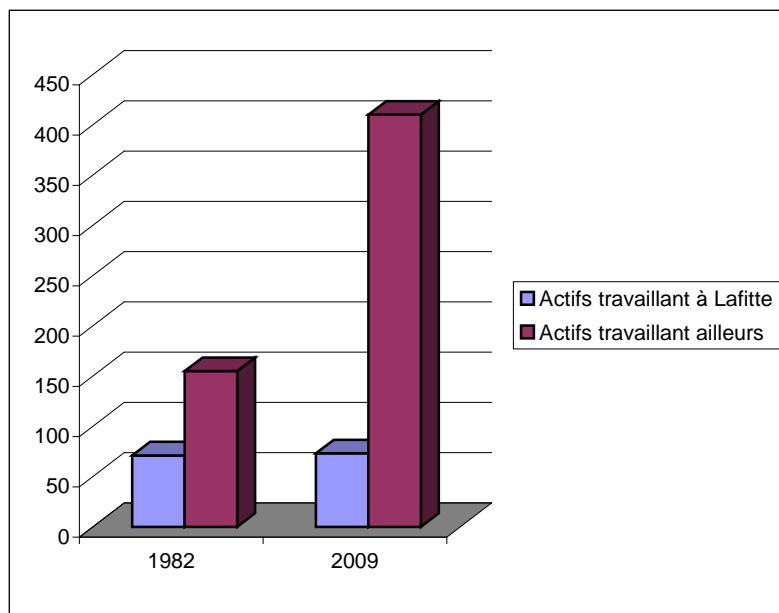
2. L'ECONOMIE

2.1 Population Active

	1999	2009
Nombre d'emplois	62	103
Population active (PA)	279	526
PA ayant un emploi	239	483
PA travaillant dans commune	33	73
PA travaillant ailleurs	206	410
Demandeurs d'emplois	40	43

- ✓ La croissance de la population active est encore plus forte que celle de la population (88,5% pour 63,3% entre 1999 et 2009), ce qui est une autre preuve de l'attractivité de la commune sur des personnes jeunes puisque actives ;
- ✓ Conséquence directe du rajeunissement de la population, le taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et la population de plus de 15 ans) fait un bond en avant passant de 55,8% en 1999 à 67% en 2009 dépassant ainsi la moyenne départementale, de l'ordre de 60% en 2009 ;
- ✓ On note au cours de la même période une nette amélioration du taux de chômage qui passe de 14,3% en 1999 à 8,2% en 2009, soit un taux inférieur à la moyenne départementale (9,5%) ;
- ✓ En 1982, 46% des actifs ayant un emploi vivant à Lafitte V. travaillaient sur place, soit 71 sur 155. En 1999, ils ne sont plus que 33 pour 239 actifs, soit un peu moins de 14%. La mutation de Lafitte Vigordane en commune périurbaine s'est amorcée au cours de cette période. En 2009, on note une augmentation sensible du nombre d'emplois (+66%) qui freine un peu le phénomène, l'indicateur de concentration d'emploi

passé de 21,4 en 1999 à 25,9 en 2009 (rapport entre le nombre d'actif ayant un emploi et résidant sur place et le nombre d'emplois sur la commune).



- ✓ Avec 103 emplois pour 526 actifs résidants en 2009, Lafitte V. reste malgré tout une commune résidentielle pour actifs travaillant dans les bassins d'emplois environnants, essentiellement ceux de l'agglomération toulousaine et, dans une moindre mesure, de Carbonne ;

2.2 Les activités agricoles

(voir aussi le diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture, en annexe)

- ◆ L'agriculture reste **un des fondements de l'économie et de l'identité locales**. Le territoire agricole (SAU communale¹) couvre 851 ha en 2000 soit les trois-quarts du territoire de Lafitte V. ;
- ◆ **Cependant, le nombre d'exploitations agricoles est presque divisé par 2** entre 1979 et 2010 (date du dernier Recensement de l'Agriculture). A cette date, la commune compte 11 exploitations soit 9 de moins qu'en 2000 et 22 de moins qu'en 1988. Si le nombre d'exploitation diminue, on note par contre que le travail dans les exploitations agricoles en unité de

¹ Superficies agricoles localisées sur la commune.

travail annuel reste quasiment stable entre 2000 (19 UTA) et 2010 (17 UTA);

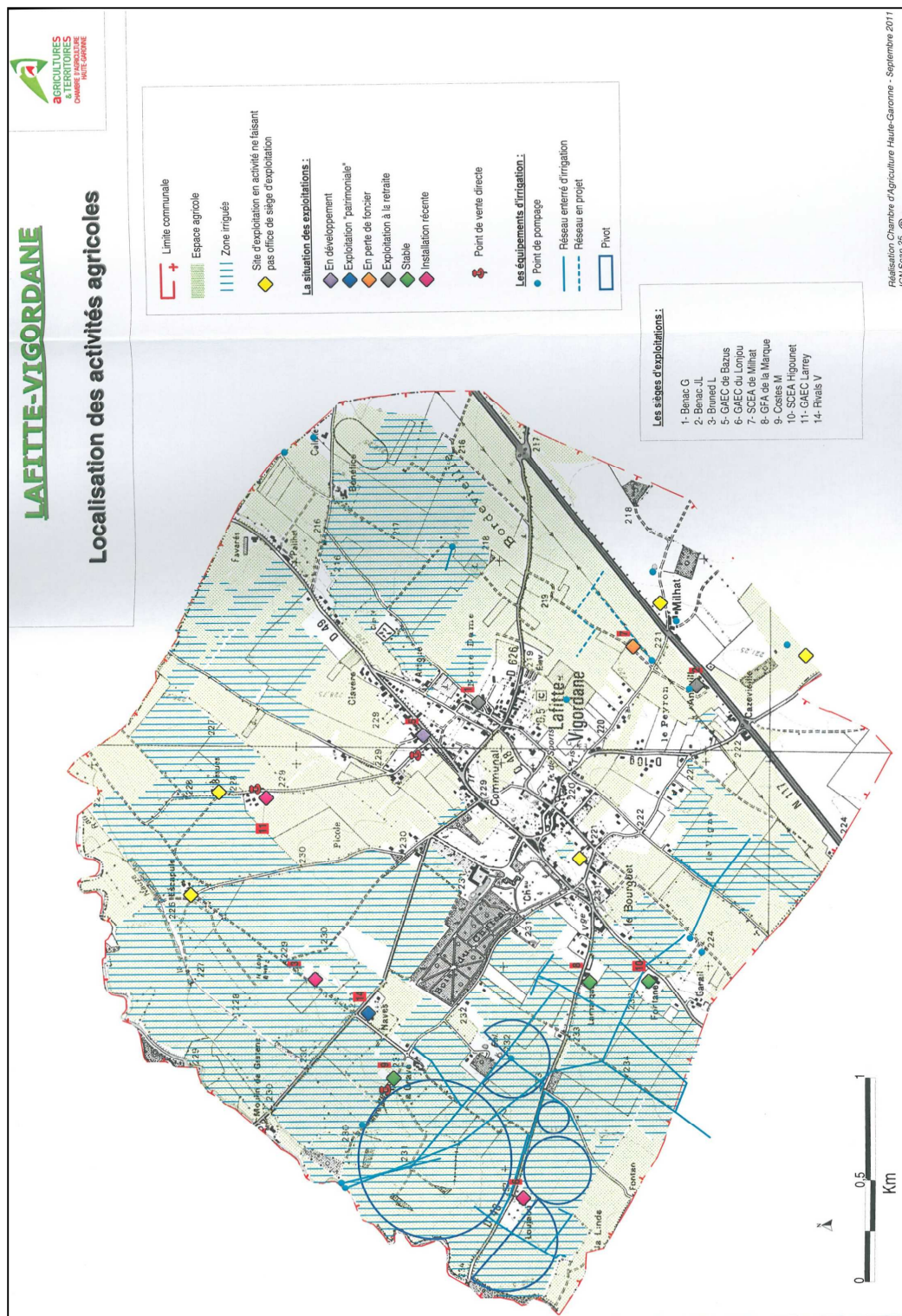
- ◆ **La Surface Agricole Utile²** exploitée par les agriculteurs de Lafitte Vigordane, après régulièrement régressée jusqu'en 2000 (-15% entre 1979 et 2000) est en progression. Elle couvre 1076 ha en 2010 soit 115 ha de plus qu'en 1988 et 26 ha de plus qu'en 1979. Il semble en fait qu'on assiste à une restructuration des exploitations. On dénombrait 5 exploitations de plus de 50 ha en 2000 couvrant une SAU de 680 ha (surface moyenne 136 ha). En 1979, ces exploitations étaient plus nombreuses (8) pour une SAU légèrement moins importante (640 ha, surface moyenne 80 ha) ;
- ◆ Longtemps partagée entre culture céréalière et élevage, l'agriculture de Lafitte V. se spécialise actuellement en **quasi mono-culture céréalière** (Céréales et oléoprotéagineux). La quasi-totalité de la SAU est constituée de terre labourable ;
- ◆ L'élevage devient une activité très mineure. On assiste sur la période à la quasi-disparition de la vigne (35 ha en 1979) et au développement des cultures industrielles et surtout de la jachère.

	1979	2000
Céréales	515	524
Cultures industrielles	51	132
Superficie fourragère	429	114
Jachères	5	100
Divers	50	21
SAU	1050	891

- ◆ En 2000, 7 des 20 chefs d'exploitation avait moins de 60 ans, ils exploitaient 58% de la SAU ; les agriculteurs de plus de 60 ans représentaient les 2/3 des agriculteurs et exploitaient 42% de la SAU. En 2010, 8 des 11 chefs d'exploitation ont moins de 60 ans, ils exploitent 98% de la SAU.

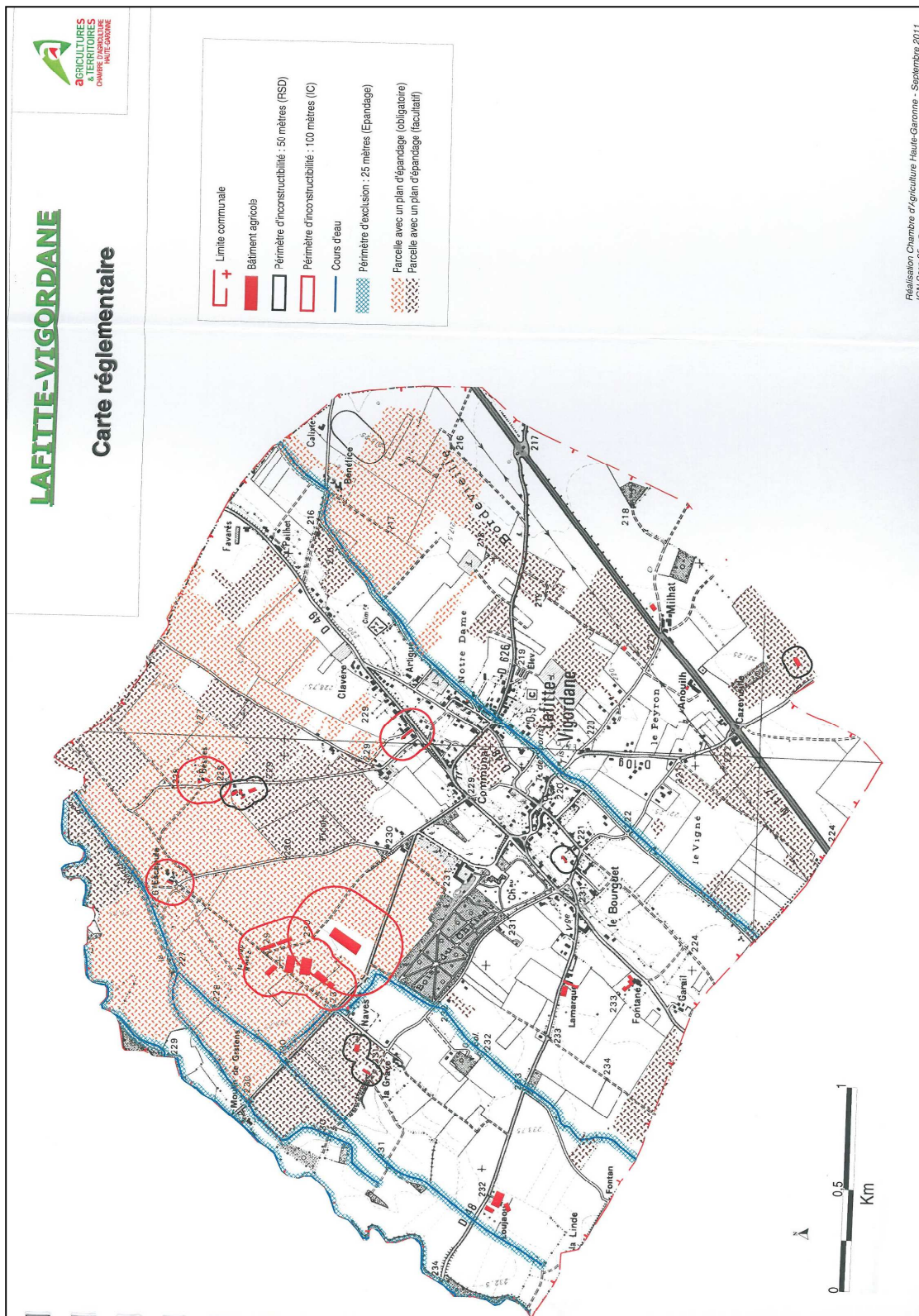
² Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

- ◆ L'agriculture est très présente dans le paysage de Lafitte V., les sièges et bâtiments d'exploitation sont imposants et pour les plus importants isolés dans l'espace agricole, loin des secteurs directs d'habitat. On note notamment la présence d'un silo à grain au lieu-dit Loujaou. 2 sièges d'exploitation se



situent en bord de RD 49, dans le tissu urbanisé. L'urbanisation se rapproche plus ou moins vite de 3 autres exploitations (Fontane, Milhat et

Pailhet). Des problèmes de cohabitation des fonctions risquent donc de se développer dans les années à venir ;



- ◆ La part du **fermage** est en forte augmentation, il est aujourd'hui majoritaire ;

2.3 Les autres activités

On trouve sur la Commune une douzaine d'activités artisanales, essentiellement dans le bâtiment, une épicerie-tabac, un restaurant-pizzeria et 2 gîtes ruraux. La commune porte également 85 ha de gravières.

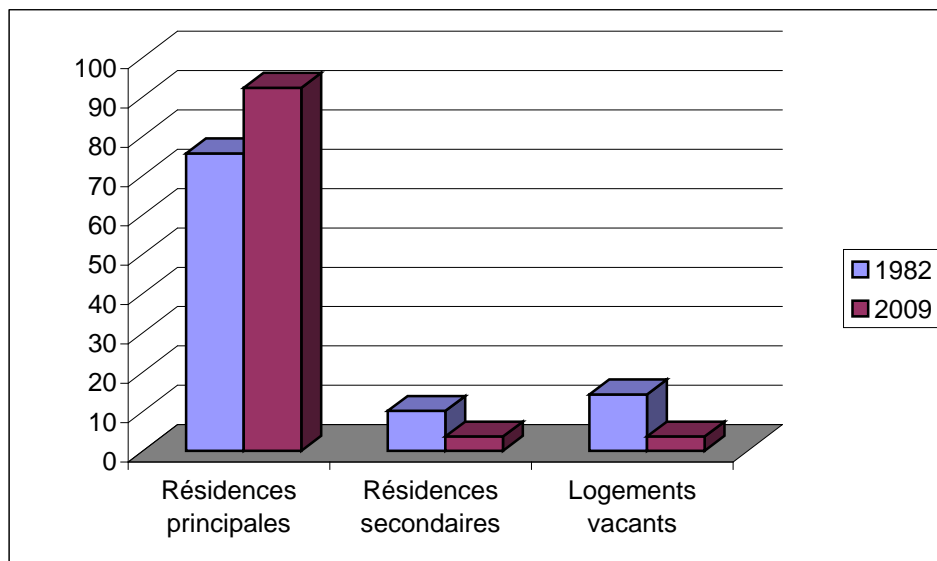
3. LE LOGEMENT ET L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

3.1 Le parc logement

	1982	2009
Parc logement	217	420
<i>Dt résidences principales</i>	164	391
<i>Dt résidences secondaires</i>	22	15
<i>Dt logements vacants</i>	31	15

- ✓ Au cours de la période 1982/2009, le parc logement augmente à rythme nettement inférieur à celui de la population (93,5% pour une croissance démographique de 134,2%). Cette croissance relativement modérée s'explique par des évolutions différenciées au sein même du parc logement. En effet, celui-ci est composé des résidences principales qui augmentent quasiment au même rythme que la population (138,4% soit 227 de plus entre 1982 et 2009), mais également des résidences secondaires dont le nombre diminue de près d'un tiers, et enfin, des logements vacants. Ceux-ci sont en forte diminution puisque 16 logements ont été remis sur le marché entre 1982 et 2009 ce qui confirme encore l'attractivité de Lafitte V.. Les parts des parcs de résidences secondaires et de logements vacants diminuent fortement. Le taux très faible des logements vacants correspond à une vacance technique quasiment incompressible.

- ✓ En 2009, le parc est constitué à:
 - 93,1% par des résidences principales pour 75,6% en 82 ;
 - 3,6% par des résidences secondaires pour 10,1% en 82 ;
 - 3,6% par des logements vacants pour 14,3% en 1982.



Ces évolutions révèlent que c'est au cours de cette période que Lafitte V. a connu sa mutation en commune résidentielle, car la structure de son parc logement se rapproche à cette date de celle des communes périurbaines en se démarquant assez nettement de celle du reste du canton (résidences principales : 85,3%, résidences secondaires : 8,3%, logements vacants : 6,4%) ;

- ✓ En 2009, le parc est constitué à près de 98% par des **maisons individuelles** ;
- ✓ 88,5% des résidences principales sont des **grands logements** (T4 et +), les petits logements (studio, T1 et T2) représentent moins de 1% de l'ensemble. Les maisons sont même de plus en plus grandes (4,5 pièces par maison en 1999 pour 4,9 pièces en 2009) ;
- ✓ 76,5% des résidences principales sont occupés par leurs **propriétaires**, le **parc locatif** représente 21,7% de l'ensemble ;
- ✓ **Les logements sociaux** : la commune ne compte aucun logement social. La réalisation de 7 logements est prévue dans le PLH.

3.2 Une très forte dynamique résidentielle

Source : registre des permis de construire

- ✓ Au cours de la période 1999/2005, il s'est construit 116 nouveaux logements à Lafitte V. soit environ 17 par an. De 2005 à 2009, il s'est construit 32 nouvelles maisons soit un rythme nettement plus calme d'un peu plus de 6 par an ;
- ✓ La quasi-totalité de ces permis concernent des résidences principales ;
- ✓ Les 3/4 de ces logements sont destinés à leurs propriétaires ;
- ✓ De 1999 à 2005, 12,5% des demandeurs habitaient déjà la commune, 56% de l'ensemble étaient auparavant domiciliés dans les agglomérations de Toulouse et de Muret. Les autres venaient des communes environnantes, en particulier Carbonne. Ceci confirme l'attractivité de Lafitte V. et le développement de la vocation résidentielle. Sur la période 2005/2009, ces valeurs évoluent quelque peu 37,5% des demandeurs habitaient déjà la commune, 46,9% étaient auparavant domiciliés dans une autre commune de Haute-Garonne, toujours essentiellement dans les agglomérations de Toulouse et de Muret ; 9,4% étaient domiciliés en dehors du département. La pression foncière sur la commune se fait moins forte ;
- ✓ En ce qui concerne les nouveaux logements destinés à la location, 80% de l'ensemble sont le fait de personnes résidant sur la commune ;

On retrouve ces nouvelles constructions essentiellement sur 2 secteurs : le sud et l'est du cœur villageois. Dans ces secteurs, elles ont participé à la constitution de véritables quartiers autour des voies communales N°1 (de Cazères) et N° 6 (de Danville), et dans une moindre mesure, à l'est du noyau ancien et à l'est de la VC N° 4 (de Milhat). Les autres constructions sont implantées de façon plus ou moins dense le long de tous les axes menant au village, essentiellement autour de la RD 49, en entrée de village depuis l'A64, mais aussi de la RD 626 vers Gratens et Carbonne, et de façon moins importante, vers St Elix le Château et Marignac-Lasclares.

4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le niveau d'équipement public est relativement correct pour une commune de ce type et de cette taille avec notamment un nouveau groupe scolaire de 3 classes de maternelle (67 enfants prévues à la rentrée 2012/2013) et 5 classes de primaire (112 enfants prévues à la rentrée 2012/2013) et la réalisation prochaine d'un réseau public d'assainissement qui desservira la plus grande partie du bourg-centre.

On trouve sur la commune les équipements : terrain de football, court de tennis, boulodrome, salle des fêtes polyvalente.

Lafitte Vigordane ne bénéficie pas d'une desserte SNCF directe mais se situe à 4km de la gare de Carbonne. C'est également dans ce bourg que se trouve la déchetterie la plus proche

PARTIE 2
CHOIX RETENUS POUR LE PADD

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1. QUELLE POPULATION EN 2012

Compte tenu de la crise économique et financière actuelle et du fléchissement de la construction, on ne peut pas considérer que la croissance de Lafitte Vigordane continue au même rythme qu'au cours de la période précédente. Si l'évolution due au solde naturel n'a du que légèrement se tasser, celle due au solde migratoire a du nettement ralentir. Si on prolonge les tendances enregistrées entre 2006 et 2009, on peut cependant estimer que la commune a gagné au moins une quarantaine d'habitants depuis le recensement de 2009 et doit compter aujourd'hui environ 1110 habitants.

2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La croissance démographique enregistrée par Lafitte V. est notamment liée à la proximité des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine qui génère le développement de la vocation résidentielle. La révision du PLU vise à maîtriser la croissance et à améliorer les possibilités d'accueil de nouveaux habitants sur la commune. La commune est suffisamment proche de l'agglomération toulousaine pour que sa dynamique reprenne assez rapidement un rythme plus soutenu. Une simulation avec une croissance annuelle due au solde naturel de 1% et une croissance annuelle due au solde migratoire de 2% soit un rythme nettement inférieur à celui de la période 1999/2009 porte la population communale à environ 1900 habitants en 2030.

L'objectif du PLU est d'éviter cet emballement démographique qui risquerait de compromettre l'identité et l'équilibre économique, social et financier de Lafitte Vigordane. La population attirée est jeune, le solde naturel devrait maintenir son niveau. Il s'agit donc essentiellement de réduire l'excédent migratoire pour que Lafitte Vigordane connaisse dans les années à venir, une croissance, certes soutenue mais plus modérée que dans les décennies précédentes.

JUSTIFICATIONS DU PADD

1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif est de ralentir une croissance démographique qui a tendance à s'emballer en essayant de maintenir **Lafitte V. dans la limite de 1550 habitants en 2030** (simulation basée sur une croissance annuelle de 2% pour 5% entre 1999 et 2009). La croissance démographique est, sur la commune, directement corrélée à l'offre en terrains à bâtir, la révision du POS et sa transformation en PLU peut donc permettre d'agir sur son rythme via le dimensionnement des zones constructibles.

L'objectif de croissance souhaité suppose donc un juste dimensionnement des zones constructibles. Le calcul suivant correspond au potentiel vraisemblable de constructions à l'horizon 2030. Il tient compte, via le coefficient de rétention foncière, de la réalité de la vie locale. Le calcul du nombre potentiel de constructions par zone est basé sur les principes de calcul suivants :

- ◆ Une moyenne annuelle de l'ordre de 8,5 nouveaux logements ;
- ◆ Une superficie moyenne des terrains de 1200m² par logement du fait des impératifs de surface liés aux systèmes d'assainissement autonome (toute la zone constructible ne sera pas raccordable au réseau public d'assainissement);
- ◆ 20% de superficies rajoutées afin de tenir compte de la réalisation des voiries, aires de stationnement, espaces verts...
- ◆ Un coefficient de rétention foncière afin de tenir compte du fait que toutes les parcelles non bâties apparaissant sur le plan cadastral ne seront pas forcément disponibles à la vente dans les 10 ans à venir ;

En conséquence, c'est une offre d'une trentaine d'hectares constructibles directement ou après modification du PLU que Lafitte Vigordane doit proposer.

Ces objectifs démographique et de consommation d'espace sont compatibles avec les orientations du SCOT du Sud toulousain qui arrête pour Lafitte Vigordane des objectifs maximum de 150 nouveaux logements supplémentaires et de 37 ha de consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2030.

2. OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL :

Lafitte V. s'est développée très rapidement au gré des opportunités foncières et rarement sous forme d'opérations d'ensemble. La transformation du POS en PLU vise à améliorer la cohérence de l'ensemble via l'inscription d'emplacements réservés dans les zones déjà bâties et la prescription de principes de desserte et de raccordement des nouveaux quartiers. Les objectifs sont notamment :

- ✓ D'assurer la perméabilité des nouveaux quartiers et des liaisons de qualité, entre eux et avec le centre du village, en intégrant les besoins éventuels en terme de pistes cyclables ou de chemins piétonniers ;
- ✓ De faire le bilan des équipements publics et si nécessaire, de prévoir leurs emplacements et leurs liaisons avec le tissu existant ;
- ✓ De prévoir le désenclavement en profondeur pour éviter que des espaces stratégiques à plus long terme ne se « ferment » ;
- ✓ D'intégrer le schéma communal d'assainissement et la réalisation prochaine d'un réseau public d'assainissement.

3. L'ACCUEIL D'ACTIVITES :

- ✓ L'objectif à moyen terme est que le territoire communal accueille une zone d'activités à vocation intercommunale. Le territoire n'étant pas encore prêt, notamment en terme de besoin et d'équipement, la création de cette zone serait aujourd'hui prématurée. Cependant, la zone d'urbanisation future auparavant prévue par le POS à cet usage apparaît aujourd'hui peu propice à ce type d'urbanisation, elle est donc supprimée pour ne pas compromettre une réalisation future dans un secteur plus adéquat (plus éloigné de l'habitat et mieux situé par rapport aux voies de communication, c'est à dire à proximité de l'échangeur).

- ✓ Néanmoins, Lafitte Vigordane ne veut pas se limiter à devenir une simple commune-dortoir de la périphérie toulousaine et souhaite se diversifier, c'est pourquoi une zone d'activités dédiée aux activités relevant de l'intérêt général et peu compatibles avec le voisinage des lieux habités a été créée lors d'une récente révision simplifiée, au sud-ouest du territoire communal au lieu dit La Fabiat. Cette zone est d'ores et déjà comblée.

4. PROTEGER ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET EXTRACTIVES :

Ces activités sont les composantes essentielles de l'économie locale. Le PADD réaffirme les espaces à leur réserver.

- ◆ **L'agriculture** est très présente et dynamique sur la commune. Le développement récent de l'urbanisation s'est fait au détriment des bonnes terres agricoles de la plaine alluviale qui entourent le village. A noter que ces terres sont pour la plupart équipées de systèmes d'irrigation. Pour limiter la concurrence entre agriculture et habitat, le PADD prévoit d'économiser au maximum les terres en favorisant la densification de l'habitat : créer un réseau public d'assainissement, favoriser le comblement des espaces intercalaires, stopper les étirements de constructions à l'existant. Dans la même optique, le PADD réserve à l'agriculture toute la partie nord du territoire communal entre le talus et la Louge et, plus généralement, ne crée aucune nouvelles poches urbanisables isolées dans l'espace agricole...
- ◆ **Les gravières** : leur maintien et leur développement est un enjeu économique pour la commune. Cependant, la multiplication des gravières est un enjeu qui dépasse le strict cadre communal. Jusqu'à présent, elles sont essentiellement localisées au sud de l'autoroute, s'il en existe bien sûr au nord de celui-ci, elles ne sont actuellement que peu ou pas visibles depuis cet axe. Il sera très dommageable pour la plaine de Garonne que cette stratégie de non-dissémination des gravières au nord de l'A64 soit remise en cause et que l'apparent

consensus actuel s'effrite. En effet, l'impact économique des gravières et les besoins croissants de l'agglomération toulousaine ne justifient peut être que jusqu'à un certain point leur impact paysager et leurs incidences en terme d'augmentation du trafic des poids lourds, nuisances sonores, poussières, réduction des terres agricoles... sans parler des incertitudes en matière de réaménagement en fin d'exploitation et de devenir de ces espaces à long terme. Le PADD ne remet pas en cause ces options. L'ouverture et l'exploitation des gravières restent autorisées au sud de l'A64 et dans le petit secteur proche de Carbonne.

5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Il s'agit des risques d'inondation liés aux débordements de la Louge. En l'absence d'études techniques plus précises, et par principe de précaution, le PADD a repris la délimitation de la Carte Informatrice des Zones Inondables de la DIREN. Les terrains concernés voient donc leur constructibilité remise en cause ou soumises à conditions ;

6. LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Lafitte Vigordane est incontestablement dans une phase de mutation. Même si l'objectif premier de ce PADD est de ralentir ce phénomène, la commune est en train de changer d'échelle et ces changements se retrouvent plus ou moins amplifiés selon les stratégies locales dans les communes environnantes. Cette croissance démographique forte s'accompagne d'une augmentation proportionnelle des flux routiers. Si les nouvelles voies sont correctement dimensionnées, les voiries communales et départementales qui traversent ces communes en général et Lafitte Vigordane en particulier n'ont pas été prévues pour accueillir un trafic aussi important et en constante augmentation. En effet, Lafitte connaît une augmentation des flux internes mais aussi du transit entre l'échangeur et les communes voisines, en particulier sur la RD 626 qui traverse le coeur du village. Aujourd'hui, le problème n'est pas encore trop lourd, mais il semble évident que ces

évolutions poseront à terme des problèmes d'engorgement, de sécurité routière, de nuisances diverses, notamment sonores.

- ◆ Le PADD prévoit donc un certain nombre d'actions visant à améliorer les échanges internes :
 - Emplacements réservés pour créations de voies de desserte, élargissements de voies et améliorations de carrefours, créations de plate formes de retournement ;
 - Schémas d'aménagements de principe prévoyant la perméabilité du tissu urbain tant pour les automobilistes que pour les piétons et les cyclistes ;

- ◆ En ce qui concerne les flux de transit, le PADD ne prévoit pas d'actions concrètes, mais se veut l'occasion de lancer un débat, une réflexion sur ce thème de l'avenir des circulations routières à Lafitte Vigordane : comment éviter que l'augmentation du trafic, lié au développement périurbain du secteur, ne vienne compromettre la qualité de vie dans la commune, comment faire la part entre mythe et réalité de ce risque (étude prospective à 20/30 ans), faut-il prévoir un contournement du village, avec quels partenariat, financement et calendrier...

Par ailleurs, l'impact de cette croissance sur l'environnement et la consommation des terres agricoles est très lourd. En la matière le PADD prévoit la réalisation prochaine d'un réseau collectif d'environnement qui permettra de réduire l'impact des constructions sur l'environnement et de réduire la taille des parcelles.

Enfin, les milieux naturels ont reculé au cours des décennies précédentes essentiellement du fait des changements de pratiques culturelles et de la mécanisation des activités agricoles. Le PADD prévoit de préserver les derniers boisements présents afin de maintenir un certain niveau de biodiversité sur le territoire communal.

PARTIE 3
DELIMITATION DES ZONES ET MOTIFS DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont repérées par un sigle commençant par la lettre U. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1. ZONE U

1.1 Délimitation

C'est la zone correspondant au tissu urbain existant : d'une part, le bâti ancien du village groupé autour de la place de la Mairie (UA, 5,7 ha, stable par rapport au POS) et, d'autre part, les quartiers récents entourant ce noyau de façon plus ou moins dense (UB, 115,6 ha, soit une augmentation d'environ 8% par rapport au POS). L'augmentation de la zone UB est liée au reclassement des zones d'urbanisation diffuse (NB) ou future (1NA) équipées et bâties. Dans le secteur UA, la phase d'urbanisation active est quasiment terminée, sauf démolitions, il n'y a pratiquement plus de terrains disponibles. Par contre, il existe encore un certain potentiel en UB, celui-ci est cependant à relativiser compte tenu des problèmes de blocages fonciers nombreux dans ce tissu urbain. Le maintien d'une différenciation entre les 2 secteurs est lié à la différence des tissus urbains (implantation, hauteur, densité...). Le PLU n'apporte que des modifications très mineures à ce zonage.

1.2 Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

Art 1 et 2 : afin de préserver l'identité de cette zone, certaines utilisations et occupations du sol ont été interdites ou soumises à conditions afin de :

- **Pérenniser la forme urbaine** (tissu traditionnel relativement dense et essentiellement dédié à l'habitat) en interdisant ou en soumettant à conditions les utilisations et occupations du sol trop éloignées de la vocation de la zone, trop consommatrices d'espace ou susceptibles de modifier la topographie : constructions et installations liés à

l'hébergement touristique de plein air ou au stationnement des caravanes, à l'exploitation des carrières, exhaussement et affouillements du sol ;

- **Protéger la population** en interdisant ou en soumettant à conditions les utilisations et occupations du sol incompatibles avec le voisinage des lieux habités ou susceptibles de générer des nuisances, notamment les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestier ainsi que certaines constructions à usage d'activités et les carrières. Dans le même esprit, la reconstruction des constructions suite à un sinistre dû à un risque naturel est interdite. Afin de ne pas pénaliser les activités agricoles dans une commune où celles-ci restent importantes, la mise aux normes des bâtiments existants est autorisée.

Art 4 et 5 : les prescriptions visent à autoriser le recours à des systèmes d'assainissement autonome dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement et du fait que toutes les parcelles ne seront pas raccordables à celui-ci.

Art 6 et 7 : les prescriptions d'implantation visent à pérenniser les formes urbaines existantes en autorisant notamment la continuité en milieu ancien ;

Art 10 et 11 : les prescriptions visent à tenir compte de la forme et de l'aspect du bâti traditionnel et à maintenir une certaine homogénéité sur l'ensemble de la commune ;

Art 12 : les prescriptions visent à mettre en place un quota minimum pour les créations de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en secteur UB afin de limiter les problèmes de stationnement sauvage sur la voie publique, mais à permettre l'adaptation de cette règle dans le secteur UA plus dense. Pour les autres types de constructions le nombre de place sera à définir au cas par cas afin d'adapter réellement le nombre de place à l'activité envisagée ;

Art 14 : le COS est réglementé afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et de pérenniser les formes urbaines existantes.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont repérées par un sigle commençant par les lettres AU. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES AU

1.1 Délimitation

Ces zones correspondent aux espaces destinés à être équipés et urbanisés à plus ou moins long terme. Le comblement des terrains équipés du secteur UB permettra de répondre à la demande à très court terme, mais c'est dans la zone AU que se développera l'urbanisation de Lafitte Vigordane à moyen (AU, AUX) et long (AU0) termes. La vocation principale de ces zones est soit l'accueil d'habitat (AU et AU0), soit l'accueil d'activités (AUX). L'urbanisation y est autorisée sous réserve que les différents réseaux nécessaires (voirie, eau, électricité) existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et devra respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir Orientations Spécifiques)..

La zone AU0 correspond à des terrains stratégiques pour le développement à long terme de la commune, mais qu'il n'est pas opportun ou possible d'ouvrir d'ores et déjà à l'urbanisation pour les raisons suivantes :

- Maîtriser la croissance en évitant de surdimensionner les zones constructibles pour ce qui est des zones dédiées à l'habitat ;
- Zones naturelles non ou insuffisamment équipées pour ce qui est des zones dédiées à l'accueil d'activités ;
- Attente du réseau public d'assainissement permettant d'optimiser l'utilisation du sol ;

L'urbanisation de la zone AU0 est subordonnée à une modification du PLU.

La zone AU couvre environ 16 ha dont :

- 3 ha pour la zone AU soit une très forte réduction par rapport au POS où les zones 1NA représentaient 18 ha ;
- 9,6 ha pour la zone AU0 en nette augmentation par rapport au POS (4,2 ha) ;
- 3,4 ha pour la zone AUX (création du PLU).

Les trois éléments marquants sont donc :

- Le recul des zones à urbaniser à vocation d'habitat qui témoigne bien de la volonté de la commune de maîtriser sa croissance et de mettre en place une gestion du sol relativement économe ;
- La suppression de la zone à urbaniser 1NAf à vocation future d'accueil d'activités, située trop près du village et trop loin de l'autoroute pour bénéficier de l'effet-vitrine ;
- La création lors de la précédente révision simplifiée d'une zone destinée à accueillir une plate-forme de regroupement, préparation et transfert de déchets spéciaux. Cette plate-forme permettra d'orienter les déchets vers les filières de valorisation et de traitement adaptées localisées en dehors Midi-Pyrénées. Son activité est centrée sur le transit des déchets et ne comporte aucune activité de traitement, ni stockage, ni incinération ni enfouissement (voir notice explicative en annexe).

1.1.1 Secteur AU du Bourguet (1,5 ha) : situé au sud du village, l'urbanisation de ce petit secteur partiellement équipé est logique du point de vue de la cohérence urbaine. Auparavant classé en zone d'urbanisation à long terme, il est réduit afin d'en exclure un secteur portant une mare qu'il convient de maintenir car elle joue un rôle de bassin de rétention et protège de ce fait le village. La partie sud est ouverte à l'urbanisation sous réserve que le schéma d'aménagement de principe soit respecté notamment en ce qui concerne la création d'un cheminement pour les piétons et les cyclistes permettant d'accéder plus rapidement au village et en particulier à l'école ;

1.1.2 Secteur AU de Danville (1,6 ha) : situé au cœur du village, l'urbanisation de cet espace intercalaire partiellement équipé est logique du point de vue de la cohérence urbaine. Ce secteur, pratiquement équipé, a été classé en zone AU afin de maîtriser la forme de son urbanisation : optimiser l'utilisation de l'espace, ne pas créer d'urbanisation en impasse en imposant notamment un bouclage de voirie (voir orientations d'aménagement) ;

1.1.3 Secteur AU0 de La Chapelle (2,9 ha) situé au cœur du village, l'objectif est de faire de cette réserve foncière communale le quartier symbole des mutations de Lafitte Vigordane et de son changement d'échelle progressif mais soucieux de préserver l'identité villageoise. Ce quartier sera organisé autour d'équipements publics structurants selon les principes définis en orientations (voir en annexe) : le nouveau groupe scolaire et un vaste espace vert mixte (une partie sera réservée à l'usage de l'école, la deuxième à la population), point de rencontre de toutes les populations de Lafitte. La perspective paysagère rattachant visuellement et fonctionnellement le quartier au noyau traditionnel sera protégée, un cheminement piéton continu ceinturant l'ensemble sera également créé. Le centre de quartier aura une connotation urbaine marquée et ne sera pas dédié exclusivement à l'habitat : petits collectifs, logements locatifs, locaux commerciaux ou de services y auront leur place. Enfin, la mise en œuvre de cette urbanisation sera soucieux de préserver l'environnement (assainissement collectif, récupération des eaux pluviales, et, plus tard, recours aux matériaux et techniques liés aux économies d'énergie).

1.1.4 La zone AU0 de Milhat (5,2ha) : ce secteur est situé à l'est du centre-ville au lieu-dit dans la continuité de l'urbanisation existante qui le cerne sur 3 côtés. Au sud, il est mitoyen du secteur des équipements sportifs. Il s'agit de terrains plats dont l'équipement en eau et électricité ne pose pas de problème particulier. Par contre, le développement de l'urbanisation le long des voies à partir desquelles sa desserte est envisageable (RD 626, VC 1 et VC 4) ne laisse aujourd'hui que peu de solutions de désenclavement futur, c'est pourquoi des emplacements

réservés ont été inscrits pour préserver les accès à partir de la RD 626 et de la VC 4 au sud et assurer ainsi la perméabilité future de ce quartier, l'objectif étant de réaliser une voie traversante afin de ne pas laisser se développer une urbanisation en impasse. L'ouverture de cette zone est subordonnée à une modification du PLU et à la réalisation du réseau public d'assainissement ;

1.1.5 La zone AUX (3,4ha) se situe au lieu-dit « La Fibat », au sud de l'A64 . L'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre du réaménagement des gravières. Elle a été créée par révision simplifiée afin d'accueillir une plateforme de regroupement, préparation et transfert de déchets spéciaux. Compte tenu de sa proximité avec l'A64, classée route à grande circulation, une partie des terrains concernés est soumise à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui conditionne l'implantation des constructions à un recul de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Du point de vue de l'intercommunalité, cette zone n'est créée que pour accueillir ce projet (il n'y aura que cette entreprise sur cette zone), elle ne vient donc pas concurrencer la zone d'activités intercommunale d'Activestre. Par ailleurs, compte tenu de la superficie nécessaire et des spécificités de l'activité visée, le projet ne pourrait pas être accepté sur la zone intercommunale. Une demande de dérogation préalable à l'ouverture de cette zone a été faite auprès du SCOT. Les membres du Comité Syndical ont donné leur accord à l'unanimité sur le projet et la création de zone d'activités (délibération du 21 octobre 2008)

1.2 Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

Art 1 et 2 : la zone AU est la continuité logique de la zone U. Son règlement doit donc autoriser et interdire les mêmes occupations et utilisations du sol afin de permettre le développement du même genre de tissu urbain. Dans cette optique, le règlement est le même que celui du secteur UB sauf qu'il privilégie une urbanisation cohérente et organisée : l'urbanisation ne pourra se faire qu'en respectant les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagements de principe. Dans la zone AU0, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles nécessités par l'équipement futur de la zone ;

Art 5 : les prescriptions visent à tenir compte de la prochaine réalisation du réseau public d'assainissement ;

Art 6, 7 et 9 : les prescriptions d'implantation visent à pérenniser la forme urbaine existante à savoir un tissu urbain relativement aéré ;

Art 10 et 11 : les prescriptions visent à tenir compte de la forme et de l'aspect du bâti traditionnel et à maintenir une certaine homogénéité sur l'ensemble de la commune ;

Art 12 : les prescriptions visent à mettre en place un quota minimum pour les créations de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres types de constructions le nombre de place sera à définir au cas par cas afin d'adapter réellement le nombre de place à l'activité envisagée ;

Art 14 : le COS est réglementé afin de pérenniser la forme urbaine existante à savoir un tissu urbain peu dense.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est repérée par un sigle commençant par la lettre A. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A

1.1 Délimitation

La zone agricole couvre près de 870 ha, soit environ 76% du territoire communal. Le recul de 11% par rapport au POS (981 ha) s'explique par le reclassement en zone naturelle (N) des secteurs de gravières (une centaine d'hectares). La zone agricole occupe tous les secteurs non urbanisés, bâtis ou prévus à l'être situés entre l'A64 et la Louge. Le nord de cette zone est concerné par les risques de débordements de la Louge (secteur tramé) où les constructions sont soumises à des prescriptions particulières. La zone A comprend un secteur Ah correspondant aux constructions isolées non liées à l'agriculture (8 ha).

1.2 Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

Selon l'article R.123.7 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y compris les installations classées et, sous conditions, les gîtes ruraux et le logement de l'exploitant, et ce afin de limiter les risques de mitage. Tous les autres types d'utilisation et d'occupation des sols sont donc interdits.

- Dans le secteur potentiellement soumis aux risques d'inondation, les prescriptions visent à ce que la sécurité des biens et des personnes ne soit pas compromise.
- Afin de préserver les constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les bâtiments désignés sur les documents graphiques pourront 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 ;

Afin de préserver le patrimoine existant, les aménagements, extensions, la création d'annexes aux constructions existantes et les changements de destination des bâtiments sont autorisés sous certaines conditions visant à limiter la densification de la zone dans le secteur Ah.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La **zone naturelle et forestière** est repérée par un sigle commençant par la lettre N. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONE N

1.1 Délimitation :

Elle couvre au total 133 ha, soit environ 12% du territoire communal. La forte augmentation par rapport au POS qui ne comportait qu'une vingtaine d'hectares est liée au classement en zone naturelle des terrains où les gravières sont autorisées (secteur tramé, 100 ha). Elle concerne donc la quasi-totalité des terrains situés au sud de l'A64, ainsi que les boisements entourant le site du château. Par ailleurs, elle comprend un secteur Ns (9,5 ha) correspondant au château, à ses abords immédiats et à ses dépendances.

1.2 Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

Art 1 et 2 : sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière. Dans le secteur Ns, les prescriptions visent à permettre la valorisation éventuelle du château et de ses dépendances autour d'un projet structurant.

- 5 -

TABLEAU DES SURFACES ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION SUR 10 ANS

ZONE	Surface	Surface vierge	Calcul potentiel constructions	Nombre approximatif de constructions à court terme
UA	5,7 ha	0 ha	-	-
UB	115,6ha	18,5 ha	$((18,5\text{ha}-20\%)/0,12 \text{ ha})/2$	62
AU	3 ha	3 ha	$((3\text{ha}-20\%)/0,12 \text{ ha})$	20
AU0	9,6 ha	9,6 ha	$((9,6 \text{ ha}-20\%)/0,12 \text{ ha})$	64
AUX	3,4 ha			
A	870,4ha			
N	133,1ha			

Ce calcul correspond au potentiel de constructions vraisemblable à l'horizon 2030, il tient compte, à travers le coefficient de minoration appliqué en zone UB, de la réalité de la vie locale. Le calcul du nombre potentiel de constructions par zone est basé sur les principes de calcul suivants :

- ◆ 20% des superficies sont retirées afin de tenir compte de la réalisation des voiries, aires de stationnement, espaces verts...
- ◆ La superficie moyenne des terrains est estimée à 1200m² pour tenir compte de la demande actuelle et du fait que toutes les parcelles ne seront pas raccordables au réseau public d'assainissement ;
- ◆ Un coefficient de rétention de 2 est appliqué en zone UB afin de tenir compte du fait que toutes les parcelles non bâties apparaissant sur le plan cadastral ne seront pas disponibles à la vente dans les 10 ans à venir. Les raisons des blocages fonciers sont multiples : volonté de préserver son patrimoine ou son environnement, présence de jardins, potagers, voire même de champs cultivés dans le cadre d'une économie agricole d'appoint, enclos pour chevaux... Ce coefficient n'est pas appliqué en zone AU et AU0 où les blocages seront a priori moins importants.

PARTIE 4
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ET
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE



Loin d'être une contrainte, l'intercommunalité est cependant une donnée à intégrer lors de toute réflexion d'urbanisme. Lafitte Vigordane appartient à la **Communauté de Communes du Volvestre** regroupant 27 communes dans le but de développer l'économie locale, d'aménager le territoire et de protéger l'environnement. Le PLU a notamment tenu compte du PLH en cours (programmation 2005/2010 : 7 logements sociaux).



Les orientations du SCOT du Sud toulousain pour Lafitte Vigordane

Le PLU a tenu compte des orientations du SCOT en matière de développement urbain mesuré et de protection du maillage écologique :





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 à maîtriser (prescription)

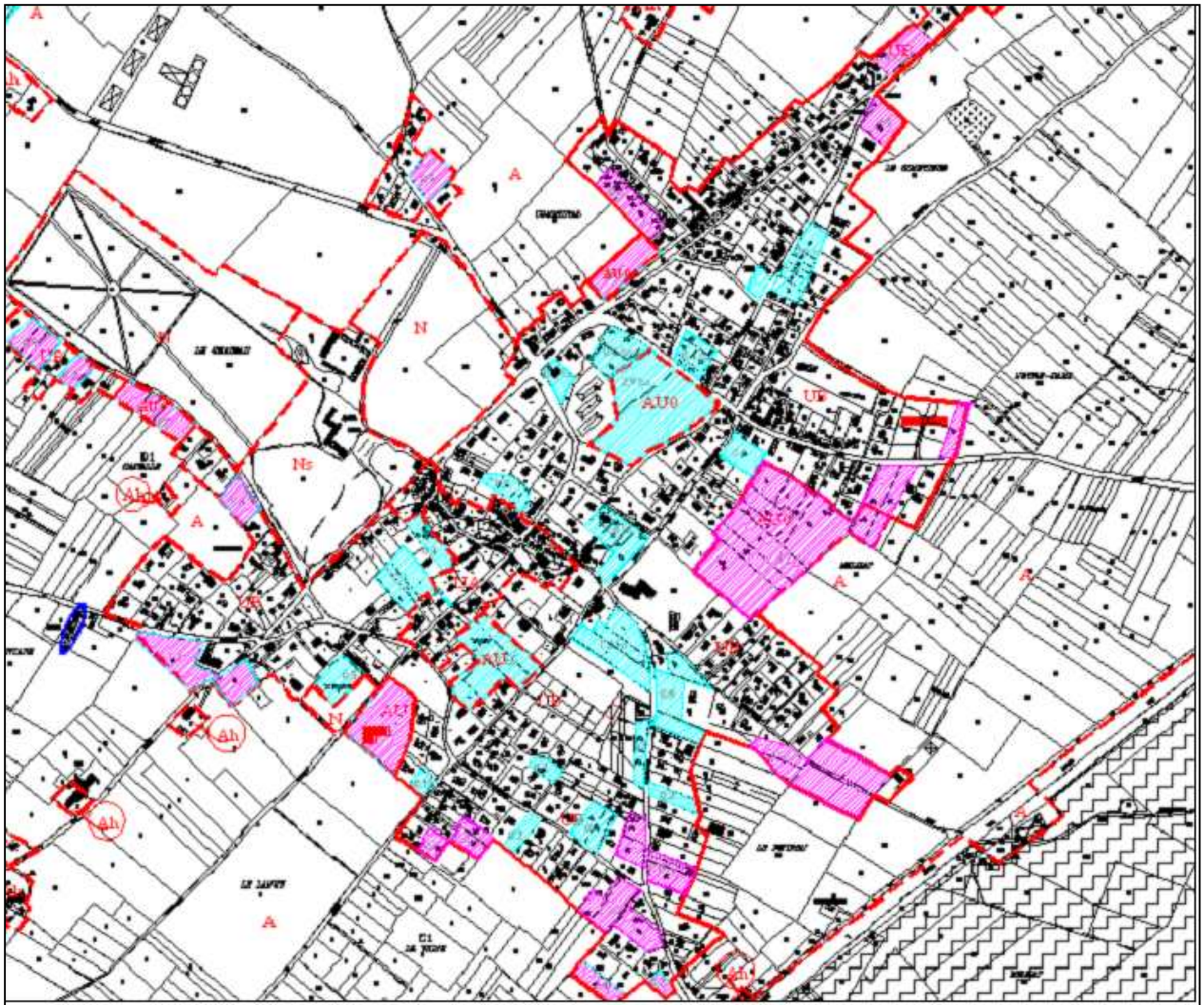
-  Coupures d'urbanisation

Orientations chiffrées

-  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

Source : Syndicat mixte du SCOT du Pays Sud Toulousain









1. Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants : le PLU recentre l'urbanisation : 98% des zones constructibles à vocation d'habitat se situent autour et dans la continuité du bourg-centre. Seule exception, le quartier du Communal situé au nord du village, où le PLU accorde la possibilité de combler une dent creuse (0,5 ha);
2. Le PLU respecte les quatre coupures d'urbanisation prévues par le SCOT en supprimant les possibilités d'étirements des constructions le long des axes qui existaient dans le POS :
3. Le SCOT prévoit un objectif de construction de 150 nouveaux logements à l'horizon 2030. Le PLU présente un potentiel de 146 logements ;
4. Le SCOT prévoit un objectif de consommation de terres agricoles pour l'habitat ne pouvant excéder 37 ha. Les zones dédiées principalement à l'habitat du PLU disposent d'un total de 32 ha susceptibles d'être urbanisés constitués de :
 - ◆ 15,9 ha de parcelles insérées dans le tissu déjà urbanisé et n'ayant plus de vocation agricole (« dents creuses » en bleu sur la carte en page suivante) ;
 - ◆ 16 ha de terrains situés aux marges du village, présentant des superficies d'une seule tenant plus ou moins importantes et faisant actuellement l'objet d'une activité agricole réelle (en magenta sur la carte en page suivante).



Consommation des espaces agricoles : 16 ha tramés en magenta sur la carte ci-dessus

5. Les espaces naturels remarquables et à prendre en compte recensés par le SCOT ont été classés en espaces boisés classés (parc du château et ripisylve de la Louge).



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
Maintien des continuités écologiques (prescriptions)	
	Corridor vert
	Corridor bleu
Développement des continuités écologiques (recommandations)	
	Corridor à créer

1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Lafitte Vigordane est concernée par 6 servitudes d'utilité publique :

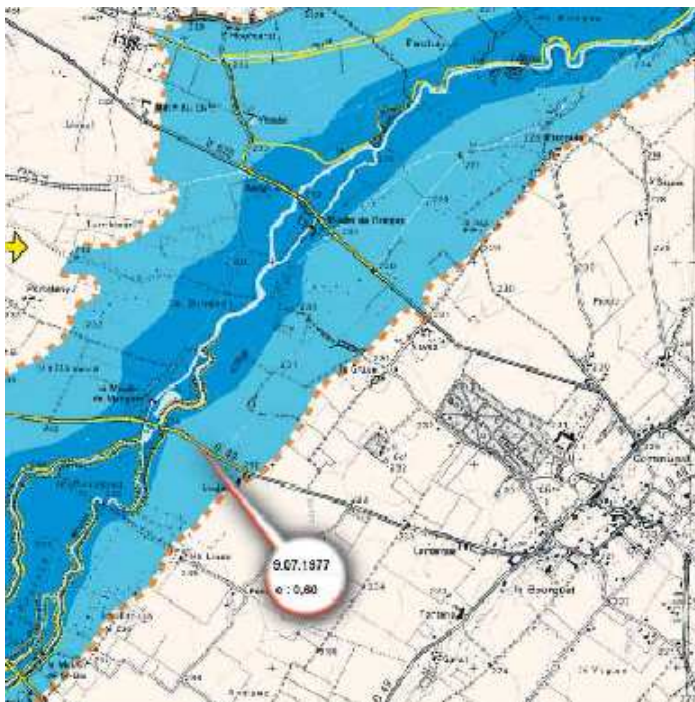
- ◆ Servitude de libre passage des engins mécaniques le long de la Louge et de ses affluents ;
- ◆ Servitude de protection des monuments historiques concernant le château ; une partie du territoire et notamment du village est concernée par le périmètre de protection (500m de rayon) ;

- ◆ Servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz (canalisation BousSENS-Toulouse) ;
- ◆ Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (lignes 63 Kv Carbonne-Mancioux et Carbonne-Portet) ;
- ◆ Servitude relative aux permis de recherches d'hydrocarbures (permis de Pallanne) ;
- ◆ Servitude relative aux installations de télécommunication (câble Toulouse-Cazères) ;

Ces servitudes ont des incidences variées en matière d'urbanisme, du simple avis demandé à l'Architecte des Bâtiments de France à la remise en cause de la constructibilité des terrains. La compatibilité du PLU avec la servitude visant à la préservation du château et de ses abords a été améliorée puisque des terrains situés dans le périmètre et dans la perspective du site ont été reclassés en zone inconstructible, la protection des boisements a également été étendue. Cette servitude ne doit pas être vécue comme une contrainte, puisqu'elle contribue au maintien d'une forte qualité architecturale dans le bourg.

2. RISQUES

La commune est potentiellement soumise à 3 risques naturels ou technologiques :



- ◆ **Le risque d'inondation :** Lafitte Vigordane n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation. En l'absence d'études techniques récentes, c'est la cartographie informative des zones inondables de la DREAL (CIZI) réalisée dans le cadre du contrat de plan entre l'Etat et le Conseil Régional Midi-Pyrénées

qui sert de référence. Cette cartographie, n'ayant pas de portée réglementaire, vise à informer sur le risque d'inondation. A Lafitte V. ce

document présente les **zones inondables théoriques** de la Louge qui sert de limite communale nord-ouest. La rivière est relative-ment encaissée, ses abords ne sont pas urbanisés, le risque d'inondation ne menace que quelques constructions isolées (aléa faible). Le périmètre concerné est matérialisé sur les documents graphiques par une trame et, selon le principe de précaution exigé actuellement, les zones concernées voient leur constructibilité limitée ou remise en cause ;

- o **Le risque de mouvement de terrain** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux a été approuvé le 18/11/11 sur l'ensemble des communes de Haute-Garonne. Il est annexé au PLU ;
- ◆ **Le risque de transport de matières dangereuses** : concernant l'A64 et les canalisations de gaz. Ce risque n'a que peu d'incidences en matière d'urbanisme.

3. LE BRUIT

Lafitte Vigordane est concernée par l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne pour l'A64 (catégorie 1, tissu ouvert, largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée). des normes visant à améliorer l'isolation acoustique des constructions à usage d'habitation sont imposées au moment de la construction, mais il n'y a pas de prise en compte particulière dans le PLU ;

4. ROUTE A GRANDE CIRCULATION

Lafitte Vigordane est concernée par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme : il concerne les implantations de constructions en bord de route à grande circulation. La commune est traversée par l'A64. La totalité du tracé communal de cet axe se situe hors PAU et est donc soumise à l'amendement Dupont : l'implantation des constructions devra se faire en respectant un recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie (ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions techniques agricoles et aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. La Municipalité ne souhaitant pas développer l'urbanisation à proximité de cette voie, il n'a pas

été nécessaire de réaliser d'étude permettant de déroger à ces règles d'implantation.

5. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE :

- ◆ Le château est un monument historique inscrit (voir point 1) ;
- ◆ Des vestiges archéologiques ont été trouvés sur la commune. Le service archéologie de la DRAC n'a pas demandé de protection particulière. Il est rappelé :
 - L'article L.531-14 du Code du Patrimoine : obligation de déclarer au Maire de la commune toute mise à jour de monuments, ruines... et plus généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique ;
 - L'article 322-2 du Code Pénal concernant les peines prévues en cas de destruction, dégradation ou détérioration réalisée sur un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques...

6. LES MILIEUX NATURELS :

Lafitte Vigordane n'est concernée par aucun inventaire des milieux naturels (ZNIEFF, ZICO), site d'intérêt communautaire (NATURA 2000) ou autre type de protection des milieux naturels. Cependant ont été classés en espace boisé classé afin de les préserver rigoureusement :

- Les derniers boisements de la plaine alluviale (bosquets ou haies), de petite taille mais structurant le paysage et porteur d'une valeur environnementale ;
- La ripisylve de la Louge ;
- Les boisements situés au sud de l'autoroute dans la zone autorisant l'ouverture et l'exploitation des gravières ;

7. LES PAYSAGES :

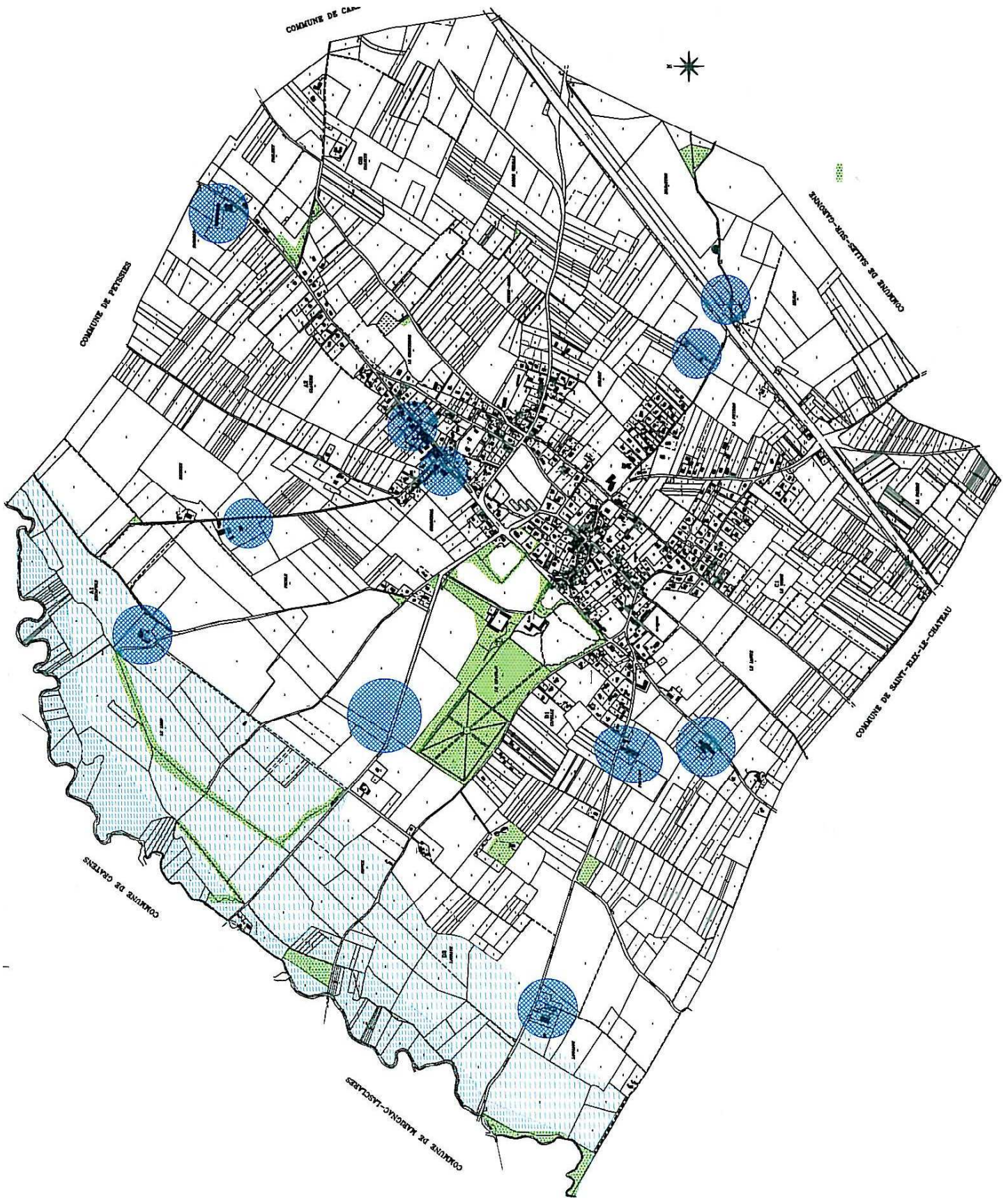
4 enjeux avaient été recensés au cours du diagnostic :

- La préservation de la façade villageoise depuis l'A64 : les terrains concernés sont classés en zone agricole, le projet de zone d'activités est largement disjoint du bourg et ne compromettra pas la visibilité sur le village ;

- La protection des boisements et alignements d'arbres : voir point 6 sur les classements en espaces boisés classés ;
- La maîtrise de l'urbanisation dans les parties rurales : le PLU ne crée aucune nouvelle poche urbanisable dans les parties rurales, l'urbanisation continuera à se développer dans la continuité du bourg ;
- L'intégration paysagère des gravières et la non-prolifération au nord de l'A64 : les secteurs où les gravières sont autorisées sont maintenus à l'existant

8. L'AGRICULTURE

En ce qui concerne certains modes d'utilisation et d'occupation des sols à usage agricole, des distances d'implantation sont à respecter par rapport aux autres constructions. En deçà de ces distances, les possibilités d'extension des activités existantes sont interdites. L'agriculture est très présente à Lafitte Vigordane. Les sièges et bâtiments d'exploitation agricoles sont pour les principaux situés dans l'espace agricole (cercles bleus sur la carte en page suivante), loin des secteurs urbanisés et ne sont pas menacés dans leur développement, il en est de même du silos à grains de Loujaou, incluant un dépôt de gaz combustible liquéfié. 2 sièges d'exploitation restent cependant dans le village, en bord de RD 49, et 3 autres se retrouvent aujourd'hui à proximité des zones urbaine ou urbanisable. La définition du zonage a tenu compte, dans la mesure du possible (hors village), du respect de périmètre de précaution inconstructible suffisant pour permettre leur maintien et leur éventuel développement. Les terrains de forte valeur agronomique reste classés en zone strictement agricole. L'extension des zones constructibles a été relativement modérée. Le recul des surfaces dédiées à l'agriculture s'explique surtout par le reclassement des zones de gravières en zone naturelle et forestière.



9. L'ASSAINISSEMENT :

Courant 2010, la Commune a souhaité relancer le débat sur la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement. Un Schéma communal d'assainissement a été réalisé (ce qui explique le retard pris par la procédure de révision), il a été soumis à l'enquête publique avec la présente révision du PLU

. La Commune a décidé de retenir le scénario reposant sur la création d'un réseau collectif d'assainissement. Pour les secteurs non raccordable, une Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) a été réalisée afin de déterminer les dispositifs d'assainissement à préconiser. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est très variable selon les secteurs en fonction des types de sol, de la pente et de l'hydromorphie. Selon les secteurs étudiés des filières différentes peuvent être préconisées :

- En ce qui concerne la plus grande partie des zones urbaines et urbanisables (zones du village, de la Chapelle, de Clavère, de Capelle), la nappe phréatique se trouve en général au-delà de 3m de profondeur. La planéité des terrains n'autorise pas l'utilisation de fossés routiers comme exutoires superficiels. La CASAA préconise la mise en place de filtre à sable vertical avec rejet des effluents épurés dans la nappe phréatique sous jacente par puits d'infiltration (pas de rejet dans le milieu superficiel) ;
- En ce qui concerne le talus, les pentes sont comprises entre 5 et 15%, il n'y a pas de nappe phréatique sous-jacente. La CASAA préconise la mise en place de filtre à sable horizontal avec rejet des effluents épurés dans des exutoires superficiels ;
- En ce qui concerne les quartiers de Peyron-Milhat et Notre Dame, il n'y a pas de nappe perchée et l'infiltrabilité est bonne. La nappe phréatique est à plus de 3m de profondeur. La CASAA préconise la mise en place de tranchées filtrantes (pas de rejet dans le milieu superficiel).

Les secteurs AU0 de la Chapelle et Milhat ne seront ouverts à l'urbanisation que lorsque les terrains concernés pourront être raccordés au réseau collectif d'assainissement