



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Carbonne, le 21 octobre 2025

La direction départementale des
territoires

à

Madame le maire
Mairie
1, place du Village
31390 LAFITTE-VIGORDANE



Objet : Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane

Vous m'avez transmis pour avis, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme (CU), et avant mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane.

Ce projet de modification simplifiée a pour objectifs :

- 1/ de supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une même unité foncière en zone UB,
- 2/ d'inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R151-21 du CU,
- 3/ d'unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification,
- 4/ d'imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle,
- 5/ d'améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone, que dans le repérage des secteurs soumis à OAP,
- 6/ de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Vous trouverez ci-dessous mes observations sur ce projet de modification simplifiée.

1/ Le choix de supprimer la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété va dans le sens d'une densification de la zone urbaine, et permet de limiter les extensions et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, l'utilisation d'une procédure de modification simplifiée est conditionnée au fait que les évolutions envisagées ne doivent pas avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (cf article L153-41 du code de l'urbanisme). Le dossier manque de justifications sur ce point.

2/ Pas d'observation particulière sur le projet de déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme pour les secteurs U et AU dans le cas des divisions foncières.

3/ Il s'agit de corriger, dans le règlement écrit, les modifications en couleur apportées lors de la précédente procédure de 2^e modification. Pas d'observation particulière.

4/ La proposition de rédaction de l'article N9 n'est pas très claire et est incomplète, car il convient de préciser que les conditions formulées sur l'emprise au sol des constructions doivent également concerner la surface de plancher. Les deux termes, emprise au sol et surface de plancher, doivent par conséquent être systématiquement cités dans les dispositions concernées.

Il est proposé la rédaction suivante : « L'emprise au sol et la surface de plancher totales maximales des constructions à usage d'habitation (existantes + extensions) doivent être limitées à 200 ². »

De même concernant les annexes : « L'emprise au sol et la surface de plancher totales maximales des annexes (existantes + nouvelles), hors piscines, des constructions à usage d'habitation doivent être limitées à 50 ². »

Ces dispositions réglementaires devront être transmises, dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU, pour avis à la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).

5/ Les observations des services de l'État, émises après l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLU, concernant le manque de lisibilité du règlement graphique, ont bien été prises en compte. À part les deux constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dont la visibilité pourrait être améliorée.

Concernant la délimitation des secteurs couverts par une opération d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, seules les OAP issues de la procédure de modification n°2 du PLU sont identifiées sur le règlement graphique. Il manque en effet les deux OAP issues de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU n°2 : OAP de La Fibat et de Milhat. De même, il manque les OAP du projet initial de La Chapelle, Le Vigné, Le Vigné Nord et Danville.

6/ Les observations des services de l'État, émises après l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLU, concernant la mise à jour de la liste des emplacements réservés, ont été prises en compte. Trois emplacements réservés sont supprimés (ER 12, 15 et 16). Il conviendrait d'expliquer dans la notice les raisons de ces suppressions. Il est à noter que le tracé de l'ER 8 n'est pas visible sur le plan. De même, le tracé de l'ER 7 est dissimulé derrière sa dénomination.

J'émets un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2 du PLU, sous réserve de la prise en compte des observations émises précédemment.

Le pôle territorial de Carbonne reste à votre disposition pour vous apporter toute information utile en complément du présent avis.

Pour la directrice départementale des territoires et par délégation

Le Chef du Pôle Territorial Centre

Guillaume FARRE FROPIER