



PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Karine BRUN
Mairie de Lafitte Vigordane
31390 LAFITTE-VIGORDANE

N/Réf. : CE/2025/11

Dossier suivi par : Coline ETIENNE

scot@payssudtoulousain.fr

05.61.97.74.17.

Carbonne, le 13 novembre 2025

Objet : Avis SCoT sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lafitte-Vigordane

La procédure de modification simplifiée n°2 a été prescrite par délibération du 1^{er} octobre 2024 et complétée par l'arrêté municipal du 08 octobre 2024 et l'arrêté modificatif du 13 novembre 2024.

Elle vise à rectifier plusieurs erreurs matérielles et répondre aux objectifs suivants :

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

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le Pays Sud Toulousain a été sollicité pour donner son avis avant enquête publique.

Compatibilité avec le SCoT

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

Le règlement écrit évolue car la règle de distance de 20 mètres entre deux constructions s'applique sur des lots mitoyens, et contraint la densification du tissu urbain.

La modification est la suivante :

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

Secteur Ua : non réglementé

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

La modification simplifiée permet d'atteindre les objectifs de densification de la commune.

A titre d'information car ne sont pas modifiés par le projet :

Laffite-Vigordane est une commune « support » dans l'armature du SCoT en révision, arrêté le 28 avril 2025. Le SCoT arrêté prévoit un objectif de densité des opérations en extension de 10 à 20 logements/ha pour les communes « support ». Ces objectifs sont appréciés à l'échelle de la commune ce qui signifie que la densité peut être atteinte grâce à plusieurs opérations en extension et ainsi s'adapter aux contraintes de certaines localisations.

➤ **Compatible au SCoT**

2. Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme

L'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme vise à ce que « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

- ➔ Le présent règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans la zone U. C'est-à-dire que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'assiette foncière issue de la division, et non à l'unité foncière originelle.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU indique que cet article entraîne des effets contreproductifs concernant les objectifs de densification des zones U et AU.

La modification simplifiée permet d'atteindre les objectifs de densification de la commune.

Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en compatibilité du PLU au SCoT.

➤ **Compatible au SCoT**

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

Le règlement écrit du PLU, après l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU, laissait apparaître les modifications apportées, en couleurs. Il est décidé d'uniformiser le règlement afin de faire disparaître les modifications issues de la précédente procédure.

Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en compatibilité du PLU au SCoT.

➤ **Compatible au SCoT**

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

Le règlement écrit du PLU, après l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU, ne comportait pas les nouvelles règles mises en place sur les zones agricoles et naturelles, sur la partie écrite de la zone naturelle N. L'erreur matérielle est corrigée afin d'uniformiser les règles en zone N, de la même manière qu'en zone agricole.

Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en compatibilité du PLU au SCoT.

➤ **Compatible au SCoT**

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

Le règlement graphique, après l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU, présentait un manque de lisibilité car on ne distinguait plus la zone UA, ni les limites effectives des différentes zones urbaines. La modification simplifiée corrige ces problèmes de lisibilité du zonage et de complétude de la légende.

Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en compatibilité du PLU au SCoT.

➤ **Compatible au SCoT**

6. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'était ni à jour, ni affichée dans le dossier, après l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU. La modification simplifiée corrige ces erreurs matérielles.

Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en compatibilité du PLU au SCoT.

➤ **Compatible au SCoT**

Avis :

La procédure de modification simplifiée n°2 a été prescrite par délibération du 1^{er} octobre 2024 et complétée par l'arrêté municipal du 08 octobre 2024 et l'arrêté modificatif du 13 novembre 2024.

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le Pays Sud Toulousain a été sollicité pour donner son avis avant enquête publique.

Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Gérard CAPBLANQUET
Vice-président en charge du SCoT

