

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U

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

0. Partie administrative

0.2 - Avis des services

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

Approuvée le
20-01-2026

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de LAFITTE VIGORDANE
(31)**

N°Saisine : 2025-014984

N°MRAe : 2025ACO126

Avis émis le 27 août 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025-014984 ;**
- **2^{ème} modification simplifiée du PLU de LAFITTE VIGORDANE (31) ;**
- **déposée par la commune de Lafitte-Vigordane ;**
- **reçue le 27 juin 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de LAFITTE VIGORDANE (31), objet de la demande n°2025-014984, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Carbonne, lundi 6 octobre 2025

Madame Karine BRUN
Mairie de Lafitte-Vigordane
1 Le Village
31 390 LAFITTE-VIGORDANE

OBJET : AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Madame le Maire,

Par courriel du 1^{er} octobre 2025, vous sollicitez l'avis de la communauté de communes concernant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Lafitte-Vigordane, arrêtée le 13 novembre 2024. Je vous en remercie.

En substance, les modifications apportées n'appellent aucune remarque.

J'émet donc un avis favorable à cette procédure.

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

Le Président,

Denis TURREL



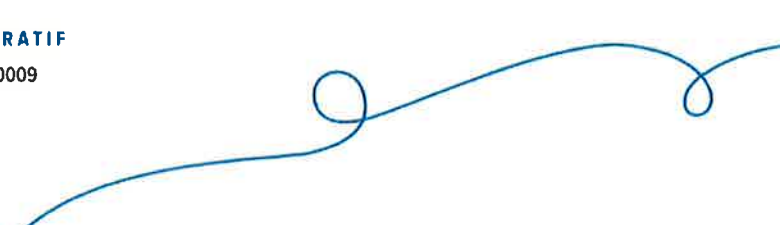
SIÈGE ADMINISTRATIF

34 Av. de Toulouse CS 70009

31390 Carbonne

05 61 90 80 70

contact@cc-volvestre.fr

 créateur
DE LIENS

volvestre.fr



**DIRECTION
STRATEGIE
ET PROSPECTIVE
TERRITORIALE**

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05

COURRIER ARRIVÉ Toulouse le **22 OCT. 2025**
LE 21 OCT. 2025

Madame Karine BRUN
Maire
Mairie de Lafitte-Vigordane
31 390 LAFITTE-VIGORDANE

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. de votre commune, reçu le 1^{er} octobre dernier.

Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Président

COPIE :
- Mme Maryse VEZAT-BARONIA
Conseillère Départementale du canton d'AUTERIVE

Commune de

EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

DANS LA ZONE A ET LA ZONE N DU PLU

Les extensions

Définition : Sont considérées comme extensions, les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant.

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

En conséquence, les extensions doivent demeurer mesurées

Ce que le règlement devrait proposer a minima	Rédaction proposée	
	Zone A	Zone N
Autoriser les extensions	Oui/non	Oui/non
Surface de plancher de l'extension <i>référence : 30% max.</i>		
Surface de plancher totale maximale (existant + extension) <i>référence : 200m² max.</i>		
Règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière <i>référence : 3 mètres min. ou alignement existant</i>		
Emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) <i>référence : 200m² max</i>		
Réglementation de la hauteur <i>référence : même hauteur que l'existant ou niveau refuge en zone inondable</i>		

Commune de **EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES** **DANS LA ZONE A ET LA ZONE N DU PLU**

Les annexes

Définition : Sont considérées comme annexes, les constructions non attenantes à une habitation, et situées sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines et leurs locaux, a l'exclusion des locaux d'habitation.

Le PLU devra définir les constructions considérées comme annexes.

Une annexe est considérée comme une extension d'habitation dès lors qu'elle est attenante à celle-ci.

Ce que le règlement devrait proposer a minima	Rédaction proposée	
	Zone A	Zone N
Autoriser les annexes	Oui/non	Oui/non
Implantation des annexes par rapport à tous points de la construction principale <i>référence : 30 mètres</i>		
Surface maximale de plancher totale des annexes <i>référence : 50m²</i>		
Règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière <i>référence : 3 mètres</i>		
Emprise maximale au sol totale des annexes <i>référence : 50m²</i>		
Réglementation de la hauteur <i>référence : 1 niveau (4 mètres au faîtage)</i>		



MADAME BRUN KARINE
MAIRE DE LAFITTE-VIGORDANE
MAIRIE
1 PLACE DU VILLAGE

31390 LAFITTE-VIGORDANE

Réf : CD.AV.SD.2025_386
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Aude VIELLE
Tél : **06 71 57 64 34**
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

Toulouse, le 14 octobre 2025

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane

Madame le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant la 2^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lafitte-Vigordane, le 30 septembre 2025, reçu le 1^{er} octobre 2025.

Les modifications apportées au dossier concernent le toilettage du règlement écrit et du zonage pour répondre aux attentes de l'Etat et du service instructeur, notamment.

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF, jointe au présent avis :

- **En zone A**, réglementer à 30% de surface de plancher supplémentaire, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, les habitations existantes, sans lien avec une activité agricole.
- **En zones A et N**, réglementer la surface de plancher des annexes des habitations existantes, sans lien avec une activité agricole, à 50 m².

Les autres modifications n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Nous formulons donc **un avis favorable** au projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane **sous réserve de prendre en compte nos observations sur le règlement écrit.**



Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Christian DÉQUÉ,
Président





Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

Direction des Affaires Economiques

Horaires : 8h30-12h/13h30-17h

Dossier suivi par Guy DAIMÉ

Chef de projet Politiques Territoriales

Mail : gdaime@cm-toulouse.fr

Tél. : 05.61.10.47.11

COURRIER ARRIVÉ
LE 20 OCT. 2025
241

Toulouse, le 10 octobre 2025

Mairie de Lafitte Vigordane
Madame Karine BRUN
Maire
1 place du village
31390 LAFITTE VIGORDANE

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS1025 063

Objet : Projet de modification simplifiée du PLU

Madame le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire de votre projet de modification simplifiée du PLU de votre commune.

Les documents liés à cette modification n'appellent pas de remarques de notre part.

La Chambre de Métiers émet un avis favorable sur cette modification simplifiée.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-son-entreprise.fr
SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



**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'émet 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



Délibération numéro	2025/83	
NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	17
Vote par procuration		02
Date convocation	08/10/2025	
Date de publication	21/10/2025	

DÉLIBÉRATION du CONSEIL MUNICIPAL du mardi 14 octobre 2025

L'an deux mille vingt cinq
et le quatorze octobre,
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 : Monsieur Denis TUREL, Maire.

Présents : MM. Denis TUREL, Marie-Caroline TEMPESTA, Ali BENARFA, Madeleine LIBRET-LAUTARD, Corinne GOUZY, Rémi RAMOND, Elias TAYIAR, Jacques GAILLAGOT, Martine LAGARDE, Pierre HELLÉ, Laurence CANITROT, Sandra LACOSTE, Fabrice COT, Marcella VALLANIA, Emilie BLANIC, Bastien HO, Marion GÉLIS.

Procurations : M. Didier GENTY donne procuration à M. Bastien HO, Mme Huguette DEDIEU donne procuration à Mme Marcella VALLANIA.

Absents excusés : MM. Michel VIGNES, Sandra DA SILVA, Didier GENTY, Sophie RENARD, Huguette DEDIEU, Franck QUIN, Corinne MASSA, Cédric HAMMER, Julien GLINKOWSKI.

Absents : MM. Bernard BARRAU, Stéphane LE BRUN, Corinne PONS.

A été nommé secrétaire : Pierre HELLÉ

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Lafitte-Vigordane

Monsieur Ramond, adjoint en charge de l'urbanisme et travaux explique qu'en date du 13 novembre 2024, la commune de Lafitte-Vigordane a prescrit une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.
Elle porte sur les points suivants :

- Supprimer la règle de recul imposée entre bâtiments sur une unité foncière en zone Ub
- Inscrire dans les dispositions générales que le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme
- Unifier le règlement écrit en faisant disparaître des jeux de couleurs mettant en évidence les corrections issues de la précédente modification

- Imposer une hauteur maximale pour les annexes en zone naturelle
- Améliorer la lisibilité du document graphique, tant dans les délimitations de zone que dans le repérage des secteurs soumis à OAP
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés

En tant que personne publique associée, la commune doit émettre un avis avant le 03 novembre 2025.

La commission Urbanisme et Travaux du 02/10/2025 a émis un avis favorable.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur ce projet de PLU arrêté de la commune de Lafitte-Vigordane.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Emet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de Lafitte-Vigordane.

Adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,
Pierre HELLÉ



Le Maire,
Denis TURREL



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant l'autorité territoriale dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse dans un délai de deux mois au recours gracieux vaut rejet implicite.

De: Mairie Salles Sur Garonne <Mairie.salles@wanadoo.fr>
Envoyé: jeudi 9 octobre 2025 11:45
À: lafitte-vigordane@wanadoo.fr
Objet: RE: CONSULTATION PPA - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU - LAFITTE-VIGORDANE

Bonjour

Nous avons bien pris note de la modification simplifiée de votre PLU.

Pas d'observation à votre dossier

Cordialement.

Pierre Caillet
Maire de Salles sur Garonne

De : lafitte-vigordane@wanadoo.fr <lafitte-vigordane@wanadoo.fr>
Envoyé : mercredi 8 octobre 2025 12:07
À : pcaillet2@orange.fr; mairie.salles@wanadoo.fr
Objet : TR: CONSULTATION PPA - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU - LAFITTE-VIGORDANE
Importance : Haute

Bonjour

Je me permets de vous contacter car nous n'avons reçu aucune notification d'AR ou de lecture de votre part.

Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer la bonne prise en compte de notre courrier et des pièces afférentes.

Bien cordialement

Marie BRUNEL



BRUNEL Marie-Christine
MAIRIE DE LAFITTE-VIGORDANE
Secrétaire générale

(05) 61 87 83 32 Bureau
lafitte-vigordane@wanadoo.fr

1 Place du Village
31390 LAFITTE-VIGORDANE

De : lafitte-vigordane@wanadoo.fr <lafitte-vigordane@wanadoo.fr>
Envoyé : mercredi 1 octobre 2025 14:23
À : 'pcaillet2@orange.fr' <pcaillet2@orange.fr>; (mairie.salles@wanadoo.fr) <mairie.salles@wanadoo.fr>
Objet : CONSULTATION PPA - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU - LAFITTE-VIGORDANE
Importance : Haute

Objet : Notification du projet de modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane



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



2^{ème} modification simplifiée du PLU de Lafitte-Vigordane**Avis des services - Position de la commune pour la mise à disposition au public**

Après avoir délibéré le 1^{er} octobre 2024 pour prescrire la procédure de 2^{ème} modification de son PLU, la commune de Lafitte-Vigordane a notifié les services compétents. Plusieurs réponses ont été reçues afin d'acter le dossier. Elles sont reprises et synthétisées ci-dessous, avec les éléments de réponse de la collectivité pour la mise à disposition :

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 27 août 2025	Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Communauté de communes du Volvestre

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 06 octobre 2025	Avis favorable à la modification simplifiée.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Conseil Départemental de la Haute-Garonne

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 22 octobre 2025	Pas d'observation particulière à apporter au projet.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 14 octobre 2025	Rappel que les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage jointe à l'avis.	⇒ Les règles évoquées par la chambre sont d'ores et déjà intégrées au règlement écrit du PLU.

Chambre des métiers

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 10 octobre 2025	Avis favorable à la modification simplifiée.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Mairie de Carbonne

	Observations	Position de la commune
Avis transmis / rendu le 14 octobre 2025	Avis favorable à la modification simplifiée.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Mairie de Salles-sur-Garonne

	Observations	Position de la commune
Avis transmis par courrier le 09 octobre 2025	Pas d'observation particulière à apporter au projet.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Direction départementale des territoires

	Observations	Position de la commune
Avis transmis par courrier le 29 octobre 2025	Avis favorable sous réserve de la prise en comptes des observations émises :	
	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 L 153-41 du code de l'urbanisme). Le dossier manque de justifications sur ce point.	⇒ Point n°1 : la notice sera complétée concernant la justification de ce point.
	2/ Pas d'observation particulière sur le projet de déroger à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme pour les secteurs U et AU dans le cas des divisions foncières.	⇒ Points n°2 et 3 : Aucune réponse ou complément à apporter.
	3/ Il s'agit de corriger, dans le règlement écrit, les modifications en couleur apportées lors de la précédente procédure de 2 ^{ème} 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 suivant : « L'emprise au sol et la surface de plancher totales maximales des constructions à usage d'habitation (existantes + extensions) doivent être limitées à 200 m². » 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 m². » 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).	⇒ Point n°4 : ce point ne fait pas partie de la présente procédure, la rédaction proposée pourra être intégrée lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.
	5/ Les observations des services de l'Etat, 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. A 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.	⇒ Point n°5 : la visibilité des changements de destination sera améliorée, ainsi que la matérialisation de l'ensemble des OAP.
	6/ Les observations des services de l'Etat, 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.	⇒ Point n°6 : la notice sera complétée afin de préciser les suppressions des 3 ER et le zonage mis à jour afin d'améliorer la lisibilité des ER.

SCoT - Pays Sud Toulousain

	Observations	Position de la commune
Avis transmis par courrier le 13 novembre 2025	Avis favorable : les différents points de la modification simplifiée sont compatibles au SCoT.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.