



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

COURRIER REÇU  
le 06 DEC. 2017  
NL+PL

Direction départementale des territoires

Saint-Gaudens, le - 6 DEC. 2017

Mission des Affaires juridiques et Contrôles

Affaire suivie par : Philippe Bonnet  
Patricia Hennequin  
Téléphone : 05.81.97.70.82  
Télécopie : 05.61.58.54.48  
Courriel : philippe.bonnet  
@haute-garonne.gouv.fr

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le Président de la  
Communauté de Communes Coeur et  
Coteaux du Comminges  
4 rue de la République  
BP 70205  
31806 SAINT-GAUDENS Cédex

### Lettre en Recommandé avec accusé réception

Objet : contrôle de légalité de l'élaboration du PLUi des Terres d'Aurignac

Au titre du contrôle de légalité, j'ai bien reçu en date du 6 octobre 2017 le dossier d'élaboration du PLUi des terres d'Aurignac.

Je vous rappelle les points de chronologie suivants :

- le PLUi a fait l'objet d'un premier arrêt en janvier 2011.
- En raison de l'avis défavorable des services de l'État, un nouveau projet a été arrêté en décembre 2011.
- Lors de l'enquête publique, la commission d'enquête a émis un avis défavorable le 28 décembre 2012. L'avis de l'État était par ailleurs réservé.

La communauté de communes a donc élaboré un nouveau projet de PLUi intégrant la commune d'Aurignac dans son périmètre qui a été arrêté le 29 juillet 2015. Ce dernier a fait l'objet de réserves de la part des services de l'État, qui n'ont pas été levées.

Ce rappel étant fait, le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

#### Sur la prise en compte des dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme

Le PLUi ne prend pas suffisamment en compte les points suivants de cet article :

- développement urbain maîtrisé ( alinea b du 1° de l'article)
- utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles (alinea c du 1° de l'article)
- sécurité et salubrité publiques (4° de l'article)
- prévention des risques naturels (5° de l'article)

L'analyse montre que le dossier ne respecte pas les objectifs édictés par l'article précité.

## 1) sur le développement urbain maîtrisé :

Le PLUi a identifié 30 hectares de terrains dénommés « jardins d'intérêt » sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette identification prend la forme sur les règlements graphiques des communes d'une trame particulière. Le rapport de présentation indique qu'il s'agit de « *préservé des coeurs d'îlots verts à l'intérieur et aux abords des villages. Ils ont été recensés au titre de la loi paysage afin d'éviter leur urbanisation* ».

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à protéger, sous réserve que cette identification soit justifiée. En l'espèce, ces jardins d'intérêt sont diversement dénommés (jardins potagers, jardins plantés, jardins boisés, jardins occupés) et sont localisés au sein des zones urbaines.

De fait, la constructibilité et la densification des zones U situées principalement dans les centres bourgs est restreinte par l'identification de jardins d'intérêt. La caractérisation non justifiée de ces zones constitue de fait un frein à la densification des centres bourg des communes, et ne suffit pas à justifier la création de nouvelles zones AU parfois excentrées.

De plus, le règlement écrit de ces zones tramées autorise les constructions nouvelles de 50 m<sup>2</sup>. Ce dimensionnement de constructions est excessif. Il n'est d'ailleurs pas précisé si l'opération peut être renouvelée ou pas. De sorte qu'il serait possible d'être en présence de plusieurs constructions de 50 m<sup>2</sup> sur des parties de terrain soumises à protection. Il y a lieu de préciser également que ces nouvelles constructions pourront être facilement aménageables en habitation et pourront faire l'objet d'extensions.

**Je vous invite donc d'une part à revoir l'application de ce critère de jardin d'intérêt sur une base plus restrictive, et d'autre part à revoir le règlement associé en conséquence, dans le sens d'une moindre constructibilité. Par ailleurs, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, conditionné à l'impossibilité avérée de mobiliser le potentiel foncier en centre bourg, est une mesure de sauvegarde du foncier à privilégier que je vous demande de généraliser dans ce PLUi.**

## 2) sur l'utilisation économe de l'espace

Je vous rappelle qu'en application de l'art.151-20 du Code de l'Urbanisme, « *les zones AU sont des secteurs dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* ».

Aucune justification de ce point n'apparaît dans le rapport de présentation du PLUi. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) concernées sont beaucoup trop succinctes et n'apportent pas les éléments nécessaires à la démonstration de dessertes suffisantes. De plus elles ne répondent pas à une volonté d'assurer une gestion organisée et maîtrisée de l'urbanisation.

**Le positionnement de ces zones AU pour les communes d'Alan et de Peyrissas n'est pas justifié. Je vous demande donc de corriger le classement de ces zones, en les supprimant.**

La zone AUE (équipements publics) d'Aurignac n'est pas justifiée. En outre, toujours pour la commune d'Aurignac figure une zone UX en discontinuité du bourg en plein milieu d'une zone Agricole.

Le PLUi identifie par ailleurs des zones UE (équipements publics) disséminées à l'intérieur des zones A ou N parfois non bâties. Même si des efforts de reclassement de ces zones UE ont été

faits dans la plupart des communes, le problème subsiste pour la commune d'Aurignac où deux zones UE sont toujours situées au milieu des zones agricole ou naturelle et complètement détachées du bourg. Il en est de même pour la commune de Boussan.

**Il y a donc lieu de supprimer les zones AUE et UE concernées sur ces deux communes. Leur création va à l'encontre des objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.**

### **3) sur la sécurité et la salubrité publiques :**

La partie « Diagnostic et état initial de l'environnement » du rapport de présentation présente en page 157 un récapitulatif relatif aux réseaux urbains.

Y sont notamment mentionnées l'existence de deux stations d'épuration : sur la commune d'Aurignac dont la capacité est de 300 Eq/habitant et sur les communes de Cassagnabère-Tournas pour une capacité de 450 Eq/habitant. Il est également précisé dans la partie « Explications des choix du PLUi » du rapport de présentation en page 159 que celle d'Aurignac a fait l'objet d'une extension aboutissant à une capacité de 1200 Eq/habitant. Les informations contenues dans ces deux documents ne sont pas cohérentes. En ce qui concerne la commune de Cazeneuve-Montaut, l'annexe sanitaire indique que le centre-bourg est desservi par l'assainissement collectif sans explication complémentaire. Ces éléments sont insuffisants.

En revanche, ce document ne contient pas d'informations sur le taux de saturation de ces ouvrages. Ainsi il est impossible de vérifier si, au vu du nombre de logements envisagé à horizon 2026 et donc du nombre d'habitants supplémentaires attendu, le réseau actuel peut absorber ou non ce potentiel d'urbanisation supplémentaire.

L'adéquation entre potentiel d'urbanisation et saturation des ouvrages d'assainissement collectif sur les communes concernées n'est pas démontrée. Cette étude avait d'ailleurs été demandée par les services de l'État.

**En l'absence d'éléments complémentaires, il y a lieu de considérer que le PLUi ne respecte pas les principes relatifs à la sécurité et à la salubrité publiques édictés par le code de l'urbanisme. Je vous demande de compléter votre document sur ce point.**

### **4) Sur la prise en compte des risques**

Le report de la Cartographie Informative des Zones Inondables n'est pas effectif pour les communes de Aulon, Cassagnabère-Tournas, Esparron, Latoue, Terrebasse.

De plus, les règlements graphiques propres à chaque commune ne comprennent pas de légendes correspondantes pour les secteurs soumis au risque inondation (aléa fort) ni pour les secteurs soumis au risque inondation (aléas faible et moyen).

En ce qui concerne le règlement écrit, les demandes faites par les services de l'État dans le courrier du 16 novembre 2015 n'ont pas été prises en compte. Je vous précise que les services de l'État avaient joint à leur avis une annexe qui correspond au règlement écrit type permettant de prendre en compte le risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de PPRI, ce qui est le cas des communes de l'ancienne Communauté de Communes des Terres d'Aurignac.

En son état actuel, le PLUi contrevient à l'objectif de prévention des risques naturels tel qu'édicté par le code de l'urbanisme. **Il y a donc lieu de reprendre cette annexe pour réécrire un règlement en bonne et due forme et également modifier correctement les limites des zones inondables sur les règlements graphiques.**


Certains points de formes sont par ailleurs mentionnés en annexe du présent courrier.

En conclusion, dans l'attente de :

- la suppression des zones AU excentrées (Alan, Peyrissas)
- la révision du périmètre et du règlement des « jardins d'intérêt » et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
- la suppression des zones AU (Aurignac) UE et AUE (Aurignac et Boussan) qui n'ont pas de justification avérée
- une notice détaillée concernant l'assainissement collectif
- la modification des règlements écrit et graphique pour les zones inondables

je vous saurai gré de bien vouloir m'informer des suites que vous envisagez de donner à ce courrier de recours gracieux, et ce dans les meilleurs délais.

Pour le préfet et par délégation,  
la sous-préfète



Marie-Paulle DEMIGUEL

## Annexe

### Sur le règlement écrit

a - Les articles 6 et 7 du règlement doivent obligatoirement être complétés. En l'espèce, l'article UA-6 du PLU prévoit des exceptions concernant les règles d'implantation. Cependant, aucune règle n'est fixée pour ces cas particuliers. De plus la règle applicable « Hors agglomération » ne pourra pas être prise en compte lors de l'instruction des actes d'urbanisme. C'est une information dont les instructeurs ne disposent pas.

Dès lors, les dispositions du Code de l'Urbanisme ne sont pas respectées.

b - L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Or, pour les extensions et les annexes en zones A et N, l'emprise et la hauteur ne sont pas définies pour les secteurs Ap et Npv. En outre pour les extensions en zone A et N il est autorisé 40 % et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ce qui est trop élevé, les extensions ne doivent pas dépasser 30 % de l'existant conformément à une jurisprudence constante en la matière.

### Sur le document graphique

En plus des contours insuffisants des zones inondables, il convient de signaler que l'ensemble des documents manque de lisibilité. Il faut consulter plusieurs documents concernant une même commune pour trouver l'information souhaitée. Tous les lieux-dits ne sont pas indiqués, ni les voies ou rues. Sur le document d'ensemble des communes, leurs noms respectifs ne figurent pas explicitement.